الجمهوريـــــة الجزائريـــــة الديمقراطيـــــة الشعبيـــــة
وزارة التعليـــم العـــالي والبحـــث العلمـــي
جامعـــة منتـــوري -قسنطينـــة-
كليـــة العلـــوم الإنسانيـــة والعلـــوم الاجتماعيـــة
-قســـم علـــم الاجتمـــاع-

دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة

دراسة ميدانية في المدينة الجديدة

-علي منجلي-

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري

من إعداد الطالبة
لمزواد صباح

تحت إشراف الأستاذ
د: بن السعدي إسماعيل

لجنة الناقشة

تاريخ المناقشة

السنة الجامعية:

مقدمـــــة

إن التنمية الحضرية في جوهرها تتطلب تضافر جهود كل من الدولة كقطاع علم والأفراد والجماعات كقطاع خاص، وهذه المشاركة الثنائية قد مست كل مجالات التنمية: الاقتصادية، الاجتماعية، والعمرانية...الخ.

ففي قطاع السكن لم تبق الدولة المسؤولة الوحيدة على إنتاج السكن بل أصبحت هناك مشاركة من طرف المؤسسات والأفراد والتعاونيات في إنجاز المشاريع السكنية، سعيا منها للتخفيف من الأزمة التي يعرفها هذا القطاع فقد عززت الدولة هذه المشاركة بجملة من القوانين والإجراءات والتي تضمن لكل طرف أهم الحقوق وأهم الواجبات، كي لا تكون هناك تجاوزات والتي تتولد عن الرغبة في الربح فقط.

وبتعدد الفاعلون في إنتاج السكن بين مؤسسات عمومية وأخرى شبه عمومية وأيضا شركات خاصة الأجنبية منها والوطنية، أصبح لكل فرد الحق في اختيار ما يناسبه وفق تطلعاته الشخصية ورغباته من جهة ووفق إمكاناته المادية من جهة أخرى، وهذا ما أدى إلى خلق منافسة قوية بين الشركات المختلفة، فكل واحدة منها تحاول جذب وتسجيل أكبر الطلبات، من خلال حرصها على تقديم أفضل العروض وأجود التصاميم.

وقد عرفت معظم المدن الجزائرية، سير هذه العملية في إطار سياسة الدولة نحو تحسين وتطوير السكن- وإخضاعه للشروط العلمية أو ما يعرف بالتخطيط الحضري وإجراءاته- وعلى رأسها مدينة قسنطينة، أين توجد بها مشاريع كبيرة لإنجاز المدن الجديدة و التي تتطلب تضافر جهود كل من الدولة والقطاع الخاص لأنها تحتاج إلى ميزانية كبيرة وقدرات فنية عالية، وفعلا عرفت المدينة الجديدة – علي منجلي- نشاط كبير للقطاع الخاص فقد أشرف على عدة مشاريع سكينة منذ سنة 2000، حققت نسبة كبيرة من الرضا والقبول لدى السكان من هنا جاءت دراستنا حول "دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة" كمحاولة للكشف عن طبيعة هذا الدور وأيضا معرفة فعالية هذا الدور أو عدم فعاليته في مجال التعمير.

وهكذا وبعد تحديد الإشكالية وأهمية الموضوع، وأسباب اختياره وأيضا أهداف الدراسة والفروض، قسمنا الدراسة إلى 7 فصول وهي كالتالي:

الفصل الأول: يضم هذا الفصل مبحثين: الأول خاص بتحليل مفاهيم لعناصر البحث الأساسية، حيث تطرقنا لمفهوم القطاع الخاص والعام (التعريف، الخصائص والأدوار لكلا منها).

أما المبحث الثاني، فقد ورد فيه أهم التحولات الاقتصادية: الخوصصة (الدوافع والأهداف) وأشكال المشاركة في التنمية (مفهوم التنمية وأشكالها).

الفصل الثاني: تعرضنا في هذا الفصل إلى مفهوم المدينة خصائصها وأنواعها ثم المدينة الجديدة خصائصها وأنواعها، وتعرضنا أيضا إلى أهم التجارب في إنشاء المدن الجديدة في الدول الصناعية والدول النامية.

الفصل الثالث: كان تركيزنا في هذا الفصل على التخطيط الحضري (المفهوم والشروط) بالإضافة إلى تناولنا عنصر البيئة وضرورته في تخطيط المدن.

الفصل الرابع: يضم هذا الفصل مبحثين: الأول خاص بالنمو الحضري: سياسته وأشكاله في الجزائر، أما المبحث الثاني فقد ركزنا على دور القطاع الخاص ومجالات مشاركته في التعمير من خلال تناولنا لعوامل إشراكه ومجالاته وأيضا فعالية هذه المشاركة.

الفصل الخامس: تناولنا فيه المجال العام للدراسة من خلال ذكر الخصائص العامة لمدينة قسنطينة ومراحل التوسع العمراني بها وأيضا المشكلات العمرانية التي تعاني منها المدينة وأيضا أهم برامج السكن بالمدينة ودور المؤسسة الخاصة.

الفصل السادس: يضم هذا الفصل مبحثين: الأول خاص بالمجال الخاص للدراسة: قمنا بتحديد المدينة الجديدة (علي منجلي) أي الموقع والمساحة والتقسيم المجالي مع توضيح مراحل إنجاز المدينة والشركاء المساهمون في ذلك، بالإضافة إلى تعرضنا لأهم الصيغ السكنية وأنماطها (السكن الاجتماعي التساهمي، البيع بالإيجار).

أما المبحث الثاني: فيضم الإجراءات المنهجية (المنهج الأدوات، العينية وطريقة اختيارها وأيضا جمع البيانات).

الفصل السابع: يتضمن هذا الفصل تحليل وتفسير البيانات واستخلاص النتائج وعلاقاتها بالأهداف والفروض، بالإضافة إلى أهم التوصيات والاقتراحات.

إشكـــالية البحث:

أولا - تحديد المشكلة.

ثانيا - أهمية الدراسة.

ثالثا - أهداف الدراسة.

رابعا - فروض الدراسة و مؤشراتها.

إشكالية البحث

أولا: تحديد المشكلة

إن عملية إنتاج السكن ترتبط بالأساس بإيديولوجية الدولة ونهجها السياسي، فلقد تعرضت هذه العملية إلى تغير مستمر، نظرا للتغيرات والمستجدات التي يشهدها العالم، سواء كانت سياسة أو اقتصادية حيث لم تعد الدولة المتدخل الوحيد في هذه العملية بل أصبح للأفراد الحق في المشاركة من خلال شركات خاصة أو شركات عقارية تنشط لحسابها.

ويختلف دور وحجم الشركات الخاصة (القطاع الخاص) في إنتاج السكن من دولة إلى أخرى، تبعا للاختلاف في نمط السياسة المتبعة، حيث نجده قد آخذ دور وحجم كبير في الدول المتقدمة – والتي تؤمن بالحرية الفردية وتقدسها- وهذا ما تجلى في الانجازات التي حققها منذ سنوات عديدة.

بينما لم يأخذ دور مماثل في البلدان النامية – إلا في السنوات الأخيرة- نظرا للتغير السياسي والاجتماعي الذي عرفته هذه البلدان، خاصة تحولها من المسار الموجه إلى مسار اقتصاد السوق والذي يتطلب التحول من القطاع العام إلى القطاع الخاص، وبالتالي انتهاء عقد الدولة المهيمنة.

وباعتبار أن إنشاء – المدن الجديدة- هو إحدى الخيرات السياسية والتي تنتهجها معظم الدول من أجل التحكم في التوسع العمراني وضبطه، فهي تتطلب تضافر جهود كلا من الدولة (القطاع العام) والقطاع الخاص، وأيضا تحتاج لميزانية ضخمة وخبرة وكفاءة إدارية عالية، وهذا ما لا تستطيع الدولة القيام به بمفردها، لهذا أظهرت الدراسة الحضرية أهمية قيام تعاون وتنسيق بين الدولة والقطاع الخاص فيما يختص بتوزيع الأدوار والمسؤوليات، فعلى الدولة القيام بالعمليات الخاصة بالبنية الأساسية من ترخيص للأراضي الصالحة للبناء، وتهيئة المجال وصياغة القوانين وتدعيم المشاريع السكنية من جهة ومن جهة القطاع الخاص أن يشارك في عمليات الانجاز وتوفير الخدمات الأساسية.

ويتضح هذا التوجه السياسي في مسار العديد من الدول المتقدمة من خلال تجاربهم في إنشاء – المدن الجديدة- وأهمها التجربة الإنجليزية في إنشاء "المدن الحدائقية"، وأيضا التجربة الفرنسية من خلال مدن: ضواحي باريس، فكلتا التجربتان حققت نجاحا ملحوظ خاص في جذب

السكان من المراكز العمرانية القائمة ودور الشركات الخاصة في إنجاز السكن خاصة بعد صدور قانون 1946 والذي وضعته الحكومة الانجليزية "والذي يحدد شروط اختيار الأشخاص الذين يخططون لبناء المدينة الجديدة وينحصر دور الحكومة بعد ذلك في الإشراف"[1].

وقد أخذت عملية إنتاج السكن بضواحي باريس، أشكال عديدة منها: "ما هو مدعم، تقوم به الشركات الخاصة والعامة، التي لا تهدف إلى الربح، وتمول عن طريق قروض ميسرة من طرف الحكومة المركزية، ومنها ما هو مدعم نسبيا، حيث يمول من طرف البنوك العقارية والتي تقرض المقاولين، والمستثمرين بسعر فائدة قليلة، وقد نجح هذا النوع بنسبة كبيرة"[2].

أما على صعيد البلدان النامية، فإن إنشاء المدن الجديدة، كان خيار سياسي فرضته الظروف العمرانية الغير متوازنة لهذه البلدان، إلا أن المشاكل العديدة التي تعاني منها معظم هذه البلدان النامية، عرقلت مثل هذه المشاريع خاصة المشاكل المتعلقة بالزيادة الطبيعية والهجرة من جهة ونقص الخبرة والكفاءات الإدارية من جهة أخرى.

والجزائر مثلها مثل باقي الدول النامية تعاني من معظم المشاكل –المذكورة سابقا- وقد حاولت منذ الاستقلال الحد من هذه المشاكل من خلال برامج ومخططات وأساليب مختلفة أهمها أسلوب التهيئة العمرانية والذي من خلاله تحاول الدولة تنظيم وتشكيل المجال الحضري واستغلاله في إطار التصميم والتعمير، من خلال السياسات الحضرية التي تقوم بها وفق الإمكانيات المتاحة من جهة وحاجات السكان من جهة ثانية.

ففي قطاع السكن، فتحت الدولة المجال للمبادرات الخاصة من خلال التخطيط الوطني الجديد للسكان" والذي اعتمد في جوان 1996، هذا التخطيط يقر مشاركة البنوك والمتملكين من

---

1. **د. عبد الرؤوف الضبع، علم الاجتماع الحضري (قضايا و إشكاليات)، دار الوفاء لدنيا الطباعة و النشر – الاسكندرية-، الطبعة الأولى** 2003، **ص:** 230.
2. **د. داليا حسين الدرديري، المدن الجديدة و إدارة التنمية العمرانية في مصر، كتاب الأهرام الاقتصادي (يصدر شهريا عن مؤسسة الأهرام)، العدد** 197، **أول مايو** 2004، **ص:** 59.

المقاولين وشركات خاصة في تمويل السكن، بينما كان سابقا من اختصاص الدولة فقط." فتخلت الدولة عموما عن انجاز السكن لصالح المقاولين الخواص و الشركات الخاصة.[1]

فمن خلال هذا التوجه الجديد في إنتاج السكن، فإن الدولة وسعيا منها لتعزيز هذه العملية وتشجيع المبادرات الخاصة، فقد وضعت صيغ سكنية جديدة أهمها: صيغة السكن الاجتماعي التساهمي وصيغة البيع بالإيجار فكلا الصيغتين تجمع بين امتلاك مسكن ومشاركة القطاع الخاص في الانجاز. من هنا يتبادر إلى ذهننا بعض الأسئلة أهمها:

- **ما دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة؟**
- **هل روعيت الصيغ الجديدة في إنتاج السكن الجانب السوسيو الثقافية للسكان؟**

ومن أجل الإجابة على هذه الأسئلة، رأينا أن تكون الدراسة في مدينة قسنطينة –والتي تميزت بإنشاء المدن الجديدة- منذ سنوات، لامتصاص الكثافة السكانية التي تعاني منها، خاصة في وسط المدينة، فنظرا لمكانتها التاريخية وموقعها الجغرافي الممتاز، أصبحت أهم قطب للتقارب ومركز جذب هائل للسكان (خاصة الهجرة الداخلية)مما دفع بالمسؤولون إلى محاولة إيجاد مخرجا لهذا التضخم وذلك بتغيير اتجاه النمو نحو المدن التابعة أو المدن الجديدة مثل: الخروب، عين عبيد، عين السمارة والمدينة الجديدة –علي منجلي- فهذه الأخيرة، كغيرها من المدن الجديدة، تعاني من نقائص كثيرة، إلا أنها استطاعت في فترة زمنية معتبرة، امتصاص أعداد هائلة من السكان والتي تشكل ضغط كبير على المدينة الأم.

ومن خلال ما عرفته هذه المدينة –عبر مراحل انجازها- من أشكال وصيغ متعددة، وخاصة الصيغتين الجديدتين: السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرفي العقاري والبيع بالإيجار وسوف تكون الدراسة الميدانية في إحدى الأحياء التي تم انتهاء الأشغال بها لكلا الصيغتين.

وسوف نحاول جمع المعطيات والبيانات من المستفيدين (السكان) ثم نقوم بعملية التحليل والتفسير من أجل الوصول إلى تحليل دور القطاع الخاص في إنشاء المدينة الجديدة ومعرفة مدى فعاليته أو عدم فعاليته في المشاركة في التعمير وإنتاج السكن.

---

1. **Nacira MEGHAOUI CHOUGUIAT – quel habitat pour l'Algérie ? la nouvelle ville de Constantine (Préface du Marc côte) Saîd HANNACHI – Media plus – Constantine : 2006, P :12.**

ثانيا : أهمية الدراسة

إن لكل باحث اجتماعي – على وجه العموم- دوافع وأسباب، تجعله يشعر بأهمية الموضوع فيختاره دون غيره من المواضيع، فأهمية الدراسة تكمن في أن موضوع الدراسة واقع اجتماعي معاش يفرض نفسه على كل دارس يحاول التعرف والتعمق في أبعاد هاته الظاهرة (دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة) حيث أن دخول القطاع الخاص مجال البناء والتعمير، قد أدى إلى اتساع دائرة المساهمين وتعدد الفاعلون وبالتالي تنوع العرض السكني –خصوصا ضمن الصيغ السكنية الجديدة- والتي وضعتها الدولة من أجل تحسين وتطوير السكن من جهة، وتنشيط المبادرات الخاصة، وكل فئات الشعب من جهة أخرى.

فالفكر التنموي الجديد يعتمد بالأساس على مشاركة المؤسسات المحلية بما فيها القطاع الخاص والمجتمع المدني ككل. وكي تكون عملية التنمية ناجحة "ينبغي على الحكومات التفاعل في – آن واحد- على المستويين المحلي والعالمي، فهذا الأخير يقصد به التواصل مع المنظمات العالمية والإقليمية والدولية من خلال قوانين اقتصاد السوق أما التفاعل المحلي فيكون من خلال التفاعل مع المؤسسات المحلية والقطاع الخاص ومختلف فئات الشعب دون إقصاء أو تهميش." [1].

ومن هنا تبرز أهمية موضوع الدراسة –التي بين أيدينا- فمن خلال مشاركة القطاع الخاص للدولة في التنمية وخاصة في عملية إنتاج السكن، طرح خيارات متعددة، حيث أصبح لكل فرد الحرية في اختيار ما يناسبه وفق حاجاته وإمكاناته المادية، بينما سابقا كان يفرض عليه نوع محدد من السكن.

وأيضا أصبح يعتني برغبات السكان وأرائهم (والتي تعبر عن ثقافتهم حول السكن الذي يفضلونه) من خلال إتاحة لهم الفرصة في إضفاء بعض اللمسات والمتعلقة بالأشغال النهائية والتقسيمات الداخلية والتي ربما رأوها في بعض المجلات أو الوسائل الإعلامية (كالإعلانات والإشهارات)، فهذا النمط الثقافي الجديد قد طرحته التكنولوجيا والعولمة التي نعيشها اليوم.

---

1. نخبة من دكاترة علم الاجتماع، تنمية المجتمع من التحديث إلى العولمة، دار الفجر للنشر و التوزيع، جامعة بسكرة، الجزائـــــر، الطبعة الأولى سنة 2003، ص: 61.

إضافة إلى ذلك فإن مشاركة القطاع الخاص في إنتاج السكن قد أدى إلى زيادة المنافسة بين المتدخلين، فكل واحد منهم يحاول تقديم أفضل العروض وأجود التصاميم، من أجل كسب أكبر عدد من المستفيدين، وهنا أيضا تكمن أهمية الموضوع فتحرير سوق السكن أدى إلى تحسين وتطوير السكن وتعدد أنواعه وأنماطه.

ثالثا: أهداف الدراسة

و أما من حيث الأهداف فقد تم تحديد جملة من الأهداف على ضوء التحليل السابق للمشكلة و هي:

1. تحليل دور القطاع الخاص في انشاء المدن الجديدة.
2. معرفة اهتمام القطاع الخاص بالجوانب السوسيو تقافية للسكان.
3. الوصول على بعض الغفتراحات حسب نتائج الدراسة الميدانية.

رابعا: فــروض الــدراســة و مؤشراتها

إن الهدف من وضع الفرضية هو الكشف عن العلاقة الموجودة بين المتغيرات المتداخلة في الإشكالية، أي بين المتغير المستقل والمتغير التابع، حيث يعرف الفرض العلمي بأنه " عبارة تخمينية ذكية، تتناول العلاقة بين متغير أو أكثر يصوغه الباحث بناءا على دراسات وتفكير تأملي وملاحظات دقيقة".

ونظرا لان موضوع الدراسة التي سوف تقوم بها – تهدف إلى معرفة دور القطاع الخاص ومشاركته في إنجاز المدن الجديدة قمنا بوضع فرضيتين أساسيتين كما يلي:

1. إن دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة أدى إلى خيارات متعددة في التعمير.
2. تكمن أهمية القطاع الخاص في اعتباره الجوانب السوسيو ثقافية للسكان.

*** <u>المؤشرات الخاصة بالفرضية الأولى:</u>**

أ. تنوع وتحسن العرض السكني

ب. السرعة في الانجاز.

ج. الالتزام بشروط العقد.

***<u>المؤشرات الخاصة بالفرضية الثانية:</u>**

أ. ملائمة نمط السكن المنجز للسكان

- العناية بالتقسيم الداخلي للسكن.
- عدم إجراء تعديلات داخلية على المسكن قبل السكن.

ب. توفر الخدمات والمرافق الضرورية.

- العناية بالمظهر الخارجي والتصميم العام للبناية.
- الاهتمام بمساحات لعب الأطفال والمساحات الخضراء.

الفصل الأول
تحليل مفاهيم و نظري لعناصر البحث الأساسي

- **تمهيـد.**

المبحث الأول:

القطاع العام والقطاع الخاص: التعريف، الخصائص، الأدوار

أولا- تعريف القطاع العام.

ثانيا- خصائص القطاع العام.

ثالثا- دور القطاع العام.

رابعا- تعريف القطاع الخاص.

خامسا- خصائص القطاع الخاص.

سادسا- دور القطاع الخاص.

1- دوره في النظام الاشتراكي.

2- دوره في النظام الرأسمالي .

المبحث الثاني:

التحولات الاقتصادية وأشكال المشاركة في التنمية

أولا- الخوصصة كنظام.

1- الدوافع.

2- الأهداف.

ثانيا- الخوصصة في الجزائر.

1- العوامل الداخلية.

2- العوامل الخارجية.

3- أهداف الخوصصة.

4- مجالات الخوصصة.

ثالثا - أشكال المشاركة في التنمية.

1- مفهوم التنمية.

2- المشاركة في التنمية.

أ- مشاركة حكومية.

ب- مشاركة خاصة.

ج- مشاركة ثنائية.

تمهيد:

شهدت السنوات الأخيرة اندفاعا شديدا نحو تعظيم الدور الذي يمكن أن يلعبه القطاع الخاص في عملية التنمية وذلك لفسح المجال أمام عملية التدويل، وتقف الدول الصناعية الكبرى وراء عملية الدعوة الملحة نحو تحويل منشآت قطاع الدولة إلى القطاع الخاص، غير أنه تختلف ظروف الدولة الصناعية المتقدمة عنها في الدول النامية، حيث أن لكل منها قدرته ومقاومته الخاصة بالجوانب الاقتصادية والصناعية والسياسية والاجتماعية فمن الصعب القياس على نجاح تجربة التخصيص في الدول المتقدمة ونقل تجارب بعض هذه الدول إلى الدول النامية من دون أي تغيير.

ويتفق معظم الاقتصاديين على أهمية الحاجة إلى القطاعين العام والخاص والمنافسة يجب أن تدور حول حجم وأهمية هذا الدور.

المبحث الأول:

القطاع العام والقطاع الخاص: التعريف، الخصائص، الأدوار

أولا: تعريف القطاع العام:

يكتسي مصطلح القطاع العام لدى معظم الاقتصاديين نوع من الخلط مع مفهوم السياسة الاقتصادية للدولة، فمنهم من يعتبره: كل نشاط اقتصادي تقوم به الدولة عبارة عن قطاع عام، بينما آخرون يربطون مفهوم القطاع العام بعمليات الإنتاج المادية للسلع أو الخدمات الضرورية والتي تقوم بإنتاجها مشاريع عامة.

ويدعو بعض الاقتصاديين الآخرين إلى تضييق مفهوم القطاع العام إلى ما دون السياسات والأنشطة الاقتصادية التي تقوم بها الدولة، فهو لا يعني عندهم تدخل الدولة أو الإنفاق العام، بل هو ملكية الدولة لوسائل الإنتاج المادي أو تكليف من يدير هذه الوسائل ويسيرها ويعد قطاعا عاما كل مشروع تملكه الدولة كليا أو جزئيا وبالتالي في ضوء هذه الملكية يتحدد أن كان القطاع عاما أو شبه عام، وحول هذه النقطة بالذات يوجد اختلاف بين كثير من الدول، مما أدى إلى وجود عدة نماذج للقطاع العام.

فهناك إذن مشاريع مملوكة كليا للدولة، تشرف عليها وتديرها هيئة عمومية بينما هناك بلدان أخرى تفتح باب المساهمة الفردية لرأس المال في أسهم المشروع أو الشركة العامة بحسب السياسة الاقتصادية المنتهجة، وعموما يتم تقسيم المشروعات العامة إلى ثلاثة أنواع هي:[1]

أ-**المشروعات العامة المباشرة**: وهي مشروعات تملكها وتديرها الدولة وحدها بواسطة ممثلين لها، وهي لا تتمتع بالشخصية المعنوية والقانونية المستقلة، وتأتي نفقاتها من الخزينة العامة.

---

1. د. السيد عبد المولى، أصول الاقتصاد – دار الفكر العربي – القاهرة 1977، ص: 374 ص: 375.

ب- **المشروعات العامة المختلطة**: وهي التي تشترك فيها السلطة مع الأفراد في القيام بالإنتاج ومثال ذلك: الشركات المساهمة المختلطة.

ت- **المشروعات العامة المستقلة:** وتتكون من رأس المال العام ولها شخصية مستقلة عن شخصية السلطة العامة المالكة لها، وتعمل وفق المبادئ التجارية والاقتصادية ولها ميزانيتها السنوية المستقلة وتختلف المشاريع العامة داخل القطاع العام نفسه وتتخذ ثلاثة أشكال هي:[1]

- **الشكل الأول**: قد يكون المشروع مملوكا للدولة ملكية تامة.
- **الشكل الثاني:** قد يكون المشروع مملوكا للدولة في جزء منه ومملوكا للقطاع الخاص في الجزء الآخر.
- **الشكل الثالث:** قد يكون المشروع مملوكا للقطاع الخاص كله، ولكن الدولة هي التي منحت حق الامتياز لاستغلال نشاطه وعليه فهي تشرف وتراقب ذلك النشاط.

1. **د. علي حسين يونس، القطاع العام، القانون التجاري – دار الفكر العربي- القاهرة، دون سنة نشر، ص493.**

ثانيا: خصائص القطاع العام:

يرى مؤيدو أسلوب القطاع العام، أنه رائد التنمية السريعة والمتوازنة وذلك لأنه هو المبادر بإنشاء وتطوير أنواع جديدة في الإنتاج الاقتصادي وخاصة الصناعي مثل: الصناعات الحديدية والصناعات الثقيلة، والتي تتميز بأنها كثيفة رأسماليا مع دوران بطيء لرأس المال وهذا ما يؤدي إلى عدم استثمار الخواص فيها، رغم ضرورتها وحاجة المجتمع إليها.

وقد ارتبط مفهوم القطاع العام بعملية تدخل الدولة في تسيير وإدارة القطاعات الاقتصادية المختلفة، ويختلف ذلك بين الدول الاشتراكية والدول الرأسمالية، ففي الأولى خصائص القطاع العام وهدفه هو تلبية الحاجات الاجتماعية أولا دون مراعاة جانب الربح المادي وبالتالي تحقيق عمالة كاملة والاستقلال الاقتصادي، والتخلص من التبعية بأشكالها، أما في الدول الرأسمالية فالقطاع العام – رغم ثانويته وعدم انتشاره- فهدفه هو ضمان الاستقرار الاقتصادي وسد ثغرات النظام الرأسمالي وتكييفه مع المتغيرات الطارئة اقتصادية كانت أم اجتماعية فالقطاع العام في الدول الرأسمالية ليس غاية في حد ذاته، بل هو وسيلة فحسب لامتصاص بعض سلبيات الرأسمالية.

ومن أهم خصائص القطاع العام، "أن وجوده أمر ضروري للسيطرة على الموارد الاقتصادية الوطنية وامتلاك هذه السيطرة مطلب أساسي وضرورة موضوعية في أية دولة تسعى إلى القضاء على روابط التبعية وإرساء قواعد الاستغلال الاقتصادي، بمعنى أن الحاجة إلى القطاع العام – خاصة في الدول النامية- أمر ضروري، فلا يمكن

تحقيق أهداف مثل: النمو الاقتصادي، توزيع الاستثمارات، خلق فرص عمل لتوظيف القوى العاملة المتنامية، أيضا الحد من التبعية للنظام الاقتصادي العالمي، دون أن تلعب الدولة دورا كبيرا في الاقتصاد عبر مؤسساتها العامة.

ومن هنا فخصائص القطاع العام تختلف من دولة إلى أخرى حسب الاختلاف في السياسة العامة وحسب اختلاف شكل تدخل الدولة في الاقتصاد.

ثالثا: دور القطاع العام:

يعد الاتحاد السوفياتي سابقا من أهم الدول التي تعتمد على القطاع العام كإستراتيجية ودعامة للتخطيط المركزي أو الموجه، فبعد انتصار الثورة البلشفية في روسيا سنة 1917 قامت إيديولوجية الدولة السوفياتية على المبادئ الماركسية، وتم اعتبار الملكية الخاصة لوسائل الإنتاج عقبة رئسيه تقف أمام التطور والتنمية.

فالنظام الاشتراكي يرى في تدخل الدولة في الاقتصاد والسياسة، أمر ضروري وأن الملكية يجب أن تكون جماعية وتسمح في بعض الأحيان للمبادرات الفردية ويشجعها ضمن إطار قانوني تحدده أو تضعه الدولة أو الهيئات القانونية والإدارية المختصة.

فعملية تدخل الدولة بواسطة القطاع العام في تسيير وإدارة القطاعات الاقتصادية المختلفة، تختلف من دولة إلى أخرى بحسب اختلاف في السياسة، وتجدر الإشارة هنا إلى ما جاء به "كينز" من أفكار وأراء حول ضرورة تدخل الدولة لحماية الضعفاء ومحدودي الدخل وتأمين أوضاعهم وكذلك ضرورة توسيع عمليات الدولة في الإنفاق على معظم المشاريع: كبناء المدارس، والمستشفيات ...وغيرها، بمعنى آخر تأكيد دور الدولة الاجتماعي والاقتصادي، وأهميتها كقطاع عام في إدارة وتنظيم المشاريع التنموية، أي التخطيط المركزي[1].

فحسب أفكار "المدرسة الكينزية" فإن الدولة هي المسؤولة عن تجميد معدلات الفائدة، وفرض الضرائب وأيضا قيامها بتأميم القطاعات الاقتصادية الكبيرة بحيث تكون هي المنتج الأول ويصبح القطاع العام رائد وقائد التنمية بالإضافة إلى مشاركة هذا الأخير- للدولة في تمويل معظم المشاريع[2]، غير أن تطبيق هذه الأفكار أدى إلى تضخم في الأسعار وخسارة بعض المصانع وانتشار البطالة والتي أصبحت مظهر من مظاهر الاقتصادي الغربي، وتدل المشاكل المتنوعة على ضعف الإدارة الاقتصادية المبنية على التخطيط المركزي، بحيث أصبحت غير منسجمة مع الوقائع والتغيرات المستجدة على

1. **د. محمد رياض الأبرش و / د. نبيل مرزوق، الخصخصة -آفاقها و أبعادها- حوارات القرن الجديد، دار الفكر، دمشـــق و سوريـــا – دار الفكر المعاصر – بيـــروت و لبنـــان، ص:27.**
2. **د. محمد رياض الأبرش و /د. نبيل مرزوق – مرجع سابق- ص32.**

الصعيد السياسي والاقتصادي معا ومع تراجع مفهوم الدولة المهيمنة، بعد إخفاق التجارب الاشتراكية في العالم، وهيمنة النموذج الأمريكي الذي يرمز إلى قلة تدخل الدولة وكثرة المبادرة الفردية – أي ما يعرف بالليبرالية، فلم يعود القطاع العام وحده المسيطر على الاقتصاد، بل أصبح هناك مشاركة في التنمية، تقتضي التوازن بين دور القطاع العام والخاص على حد سّواء.

<u>رابعا: تعريف القطاع الخاص</u>:

لقد اختلفت الآراء حول تحديد تعريف القطاع الخاص، إذ غالبا ما تستخدم اصطلاحات عديدة مرتبطة بمفهوم القطاع الخاص كالملكية الخاصة والنشاط الخاص، ورغم استخدام مفردات أو اصطلاحات عديدة للتعبير عن مفهوم واحد يؤدي الغرض المطلوب في بعض الحالات العامة، إلا أن التمييز بين هذه المصطلحات يعد أمرا ضروريا في الدراسات العلمية، لاسيما في حقل العلوم الاجتماعية والاقتصادية مراعاة للدقة في التعبير ذلك أن كلا من هذه المصطلحات تشير من الناحية العلمية إلى مفهوم محدد، يختلف نسبيا عما تعنيه المصطلحات الأخرى وإن اشتركت جميعا في صلتها بالقطاع الخاص.

من هنا ظهرت تعار يف متباينة ومختلفة تعكس الاختلافات الفكرية والإيديولوجية للاقتصاديين والاجتماعيين والسياسيين وغيرهم من المعنيين بالموضوع.

فيعرفه البعض بأنه "قطاع في الاقتصاد الوطني، يقوم على أساس الملكية الخاصة لوسائل الإنتاج، وفيه يتم تخصيص الموارد الإنتاجية بواسطة قوى السوق، أكثر مما هو بواسطة السلطات العامة"

ويعرفه البعض الآخر بأنه: "**ذلك الجزء من الاقتصاد الوطني الذي يملكه ويديره الأفراد أو الشركات أو الأشخاص أو الشركات المساهمة**"[1].

كما يعرفه البعض الآخر بأنه " **الجزء من الاقتصاد الوطني الغير خاضع للسيطرة الحكومية المباشر**"[2]

كما ركزت بعض التعاريف على الملكية الخاصة للأفراد أي تلك النشطات الاقتصادية التي يقوم بها مجموعة من الأفراد والتي تكون القطاع الخاص.

وهذا ما جاء في معجم المصطلحات الاجتماعية كمايلي: "**إذا نشأ القطاع العام فإن نواحي النشاط الأخرى الاقتصادية التي يقوم بها الأفراد تكون القطاع الخاص**"[3].

---

1. **حسين عمر: موسوعة المصطلحات الاقتصادية، مكتبة القاهرة الحديثة 1995، ص:203.**
2. **حسين عمر – مرجـــع سابـــق - ص204.**
3. **أحمد زكي بدوي: معجم المصطلحات العلوم الاجتماعية، مكتبة لبنـــان – بيـــروت 1977، ص370.**

ومما تقدم نستنتج الملاحظات التالية:

- تتفق معظم التعاريف السابقة على أن الملكية الخاصة هي الأساس القانوني للنشاط الاقتصادي الذي يقوم به القطاع الخاص وهي السمة الأساسية التي تميزه عن القطاع العام.
- تشير هذه التعاريف ضمنيا تعايش القطاع العام مع القطاع الخاص رغم أنها لا تبين نمط هذا التعايش.

وبناءا على هذه التعريفات والملاحظات المذكورة فإن التعريف الإجرائي المعتمد في هذه الدراسة يتمثل في:

"**القطاع الخاص هو ذلك الجزء من الاقتصاد الوطني الذي يقوم على الملكية الخاصة لوسائل الإنتاج وإدارتها**"

خامسا: خصائص القطاع الخاص:

إن أصحاب أفضلية القطاع الخاص في تنمية المجتمعات يرون أن أهم ميزة يمتاز بها القطاع الخاص هي السرعة في الإنجاز والإبداع، بحيث يرون أن تدخل الدولة بشكل مباشر في الإنتاج يؤدي إلى إعاقة القوى البشرية داخل الوحدات الاقتصادية العامة، لوجود عدة أسباب نفسية واجتماعية واقتصادية وغيرها كانعدام الحافز على المنافسة ولهذا فإن القطاع العام في معظم الدول سواء المتقدمة أو النامية سلمت المشاريع الصناعية وغير الصناعية الناجحة إلى القطاع الخاص والذي يعزف عن المخاطر في بداية النشاط أو التنمية، وبالتالي "**يعمل على تحقيق أعباء إضافية عن الدولة**"[1]. بالإضافة إلى أن القطاع الخاص يزيل تخوف رأس المال الأجنبي ويشجعه على الاستثمار والشراكة.

ويمتاز القطاع الخاص أيضا، بخاصية الديناميكية والحيوية وسرعة المبادرة قبل فوات الفرصة، أي عدم وجود بيروقراطية معرقلة لتسيير الفعال ونجاعته بعكس القطاع العام والذي بطيء في حركته ومبادرته، لأنه يخضع لتخطيط مركزي ومسير إداريا، وتحكمه أساليب بيروقراطية وسياسية.

وتعتبر أهم عوامل نجاح القطاع الخاص في كثير من البلدان – حسب رأي بعض الاقتصاديين في النقاط التالية:[2]

1. وضوح الهدف للقطاع الخاص هدف واحد هو الربح الأقصى وليس له أهداف أخرى.
2. توظيف العدد الضروري من العمال، وهذا عكس القطاع العام والذي يوجد فيه باستمرار فائض في عدد العمال، مما يخفض إنتاجيته.

---

1. عبد الله بوصنبورة: اتجاهات عمال القطاع العام الصناعي نحو الخوصصة في الجزائـر، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع التنمية، سنة 1997-1998، ص:94.
2. د. محروس اسماعيـل: اقتصاديات الصناعة و التصنيع، مؤسسة شباب الجامعة الاسكندرية – الطبعـة 1992/2، ص:31.

3. التوسيع في استخدام مبدأ الثواب والعقاب أي للقطاع الخاص نظام المكافآت والحوافز كالترقية مثلا ومعاقبة المقصرين.

4. التمتع بالديناميكية والحيوية.

5. المنافسة وسرعة الانجاز.

ومن هنا فنجاح القطاع الخاص بواسطة مؤسساته في معظم الدول المتقدمة قد شجع معظم الدول النامية إلى السماح له في المشاركة في التنمية بمختلف مجالاتها، لهذا يرى معظم المفكرين والكتاب والسياسيين ضرورة وجود دور لكلا من القطاع الخاص والقطاع العام على حد سواء، فلكل منهما دوره في تحقيق التنمية والعدالة، بقي بعد ذلك البحث عن المعايير التي يجب تبنيها لتحديد دور كلا منهما[1]

---

1. **محمود عبد الفضيل: القطاع العام و القطاع الخاص في الوطن العربي (بحوث و مناقشات الندوة الفكرية التي نظمها مركز دراسات الوحدة العربية، بالتعاون مع الصندوق العربي للانماء الاقتصادي و الاجتماعي) – الطبعة الأولى، بيـــروت، كانون الأول/ ديسمبـــر 1990، ص:900.**

سادسا: دور القطاع الخاص:

لقد عرف دور القطاع الخاص في التنمية – بصفة عامة- تغيير مستمر نظرا لارتباطه بنمط السياسة المتواجدة فيها، لهذا فهو يتغير بتغير السياسة نفسها وعلى هذا الأساس يفسر ذلك الاختلاف الواضح في دوره بين النظم السياسية المتعاقبة، لهذا سنحاول تحديد دوره في النظام الاشتراكي، واقتصاد السوق كشكل أخير للرأسمالية الليبرالية كما يلي:

أ- دوره في النظام الاشتراكي:

إن الاشتراكية تعتبر تدخل الدولة بواسطة المؤسسات العامة أمر ضروري حيث تقدس الملكية الجماعية، وإن وجدت بعض المبادرات الفردية فإنها تكون في أضيق نطاق، ويختلف دور القطاع الخاص في الدول الاشتراكية من دولة إلى أخرى لاختلاف التطبيقات أو الاتجاهات الاشتراكية، وسوف نبرز هذه الاختلاف من خلال تعرضنا للنموذجين التاليين استنادا لمعيار موقفهم إزاء القطاع الخاص وهما:

- **النموذج الأول:** والذي يدعو إلى تصفية القطاع الخاص باعتباره نقيض للملكية الجماعية، وأن وجوده مرتبط باستنفاذ إمكاناته التاريخية ويمكن ملاحظة هذا النموذج في معظم التجارب الماركسية لاسيما الاتحاد السوفياتي والتي تدعو إلى الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج لأنها "تهدف إلى إشباع الحاجات الاجتماعية لغالبية أفراد المجتمع وليس الربح"[1] .

- **النموذج الثاني:** وهو الذي يتبنى موقف إيجابي حول القطاع الخاص غير أنه تارة يعتبره قطاعا مهما في التنمية الاقتصادية فيتعايش هذا القطاع جنبا مع القطاع العام، وتارة تؤمم مؤسساته وهذا يدل على انعدام الأسس النظرية الواضحة لتطبيق الاشتراكية من جهة ومنهج التجريب الذي يعتمد في بعض التجارب الاشتراكية من جهة أخرى.

1. **عادل حسن: الأفراد في الصناعة، دار الجامعالت المصرية، الاسكندريـــــة 1971، ص:492.**

ومن خلال التمعن في الفكر الماركسي (الاشتراكي) يتبين لنا أن "هذا الفكر ينظر إلى الملكية الخاصة لوسائل الإنتاج على أنها لا يمكن إلا أن تكون مستغلة"[1] وأنها السبب في انقسام المجتمع إلى طبقات وبالتالي الصراع الطبقي، بالإضافة فإن هذا الفكر " ينظر إلى القطاع الخاص على أنه لابد وأن يلغي، وإذا سمح له بالبقاء فإنه يكون في أضيق نطاق خلال ما يسمى بمرحلة الانتقال ويزول بزوالها"[2].

إن الأساس النظري للفكر الماركسي إزاء القطاع الخاص ودوره في التنمية يتمثل في نظرية فائض القيمة التي جاء بها – كارل ماركس- في القرن 19 التي بدورها تشكل الأساس النظري لتفسير الاستغلال والصراع الطبقي الذي تعيشه البلدان الرأسمالية، وتبعا لذلك فإن الطبقة العاملة مضطرة بسبب حرمانها من الملكية إلى العمل لحساب الرأسمالي وبالتالي التعرض إلى الاستغلال، فهذا الأخير يكون حيث يكون العمل المأجور ونظرا لذلك ينبغي تصفيه الملكية الخاصة لوسائل الإنتاج واعتبارها ملكية جماعية تشرف عليها

الدولة بواسطة أجهزتها الحكومية من خلال ما سبق ذكره يتضح لنا أن دور القطاع الخاص في النظام الاشتراكي يكون بين التأييد في بعض الأحيان والمعارضة في أحيان أخرى إلا أن الواضح أن هناك وجود لدور القطاع الخاص، حتى في التوجه الاشتراكي إلا أنها تعتبر مشاركة ثانوية فقط.

ومع إخفاق التجارب الاشتراكية في العالم نجحت الرأسمالية الليبرالية في تكريس دور القطاع الخاص وعدم تدخل الدولة في الاقتصاد.

---

1. **رفعت محجوب: التجربة الاشتراكية في الجمهورية العربية المتحدة، بحوث مؤتمر الاقتصاديين العرب الأول – بغـــداد 1965، مطبعة الإرشاد بغـداد 1967، ص: 363.**
2. **أوسكار لانجه: مقالات في التخطيط الاقتصادي، ترجمة محمد صبحي الأتربي، دار الكتاب العربي و النشر، القاهـــرة 1969، ص:10.**

ب- دوره في النظام الرأسمالي: (الليبرالي)

إن النظام الرأسمالي ومنذ ظهوره كنظام سياسي يقدس الحرية الفردية والملكية الخاصة لوسائل الإنتاج، فهو يرى أن الفرد حينما يحقق مصلحته الذاتية فإنما يحقق مصلحة الجميع وهذا ما دعا إليه " آدم سميث" في كتابه " ثروة الأمم" سنة 1776 بأن " تكون مهام الدولة محدودة كالدفاع والأمن وغيرها"[1]

وهذا ما يوضح تركيز الرأسمالية على تقليص دور الدولة وإعطاء الحرية الفردية دور أساسي في جميع النشطات الاقتصادية والنموذج الشائع لمؤسسات القطاع الخاص في البلدان الرأسمالية كالولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا وباقي الدول الرأسمالية هو المؤسسة الاحتكارية العملاقة والتي ظهرت وانتشرت نتيجة عدد كبير من المؤسسات وفي فروع إنتاجية مختلفة ونتيجة لضخامة الأرباح التي تجنبها هذه المؤسسات، تحققت لهـــــا

السيادة الاقتصادية، وأصبح للقطاع الخاص وزنا سياسيا معتبرا وتتجلى القوة السياسية للقطاع الخاص في البلدان الرأسمالية في ظاهرة اندماج مصالح وأهداف مع مصالح وأهداف القطاع الخاص، ومع هذا الدور الكبير المعطى لمؤسسات القطاع الخاص، إلا أنه لم يستطيع تجاوز الأزمة الاقتصادية الكبرى والكساد العظيم الذي عرفته أوروبا سنة 1929.

وهنا تجدر الإشارة إلى ما جاء به " كينتر" من أفكار ونظريات حيث أعاد ضرورة تدخل الدولة لحماية الضعفاء ومحدودي الدخل، بمعنى أخر تأكيد دور الدولة الاجتماعي والاقتصادي وأهميته كقطاع عام في إدارة وتنظيم المشاريع التنموية[2]، وبعد " كينتر" جاء النقديون وأعادوا الدعوة إلى انسحاب الدولة بصورة مطلقة من كل القطاعات الاقتصادية، وتزداد في هذه الفترة الأخيرة الدعوة إلى اقتصاد السوق وبشكل عالمي حيث هيمن النموذج الأمريكي الليبرالي والذي يرمز إلى قلة تدخل الدولة

---

1. **يوسف كمال محمد: فقة اقتصاد السوق (النشاط الخاص) دار النشر للجامعات – القاهـــرة / مصـــر، ط/3 (1418هـ، 1998م)، ص:30.**
2. **د. محمد رياض الأبرش و/د. نبيل مرزوق – مرجـــع سابـــق - ص:27.**

وكثرة المبادرة الفردية وزيادة دور القطاع الخاص في التنمية من خلال مؤشرات: السوق، الخوصصة، الاقتصاد الحر وغيرها.

وبصفة عامة فإن النموذج الليبرالي (النظام الرأسمالي) عبارة عن نسق فكري يقوم على الإيمان بأهمية الفرد في الحياة الاجتماعية وأهمية حرية الفرد ورفاهيته، وتدعيم ذلك بإرساء قواعد الديمقراطية السياسية وتأكيد المساواة في الحقوق والوجبات بين الأفراد ومعارضة سيطرة الحكومة على الأفراد والحد من سلطات الدولة[1] بمعنى تعزيز دور المجتمع المدني وإعطاء وزن للمبادرات المحلية وتنشيطها لتأخذ مكانة أو دور في النشاط الاقتصادي بصفة عامة، كما يدعو النموذج الليبرالي أيضا إلى حصر دور الدولة في الوظائف الضرورية لتأمين الحياة في المجتمع والمحافظة على النظام العام وتعزيز حكم القانون وسيادته، فضلا عن تشجيع الحافز الفردي والمشروع الحر وإطلاق المنافسة الحرة في المجال الاقتصادي[2]

وعلى هذا الأساس فالنظام الرأسمالي يعطى وزنا هام للمبادرات الفردية أي زيادة دور القطاع الخاص في التنمية باعتباره أكثر كفاءة في تخصيص الموارد وتحقيق النمو الاقتصادي، وهذا ما دفع معظم الدول إلى التخلي عن نموذج الاقتصاد المسير (المركزي) إلى نموذج اقتصاد السوق ومن مؤشرات هذا المسعى الجديد الخوصصة والتي تتطلب تخلي الحكومة عن جزء من ملكيتها وإدارتها للمال العام وتحويله إلى القطاع الخاص وإزالتها لكثير من القيود المفروضة على نشاط هذا القطاع[3] وسوف تتعرض بالتحليل والتفسير لمفهوم الخوصصة في المبحث الثاني من هذا الفصل.

---

1. عبد الحليم الزيات: التنمية السياسية (دراسة في الاجتماع السياسي) الجزء الثاني البنية والأهداف، دار المعرفة الجامعية 2002 ص: 23.
2. د: عبد الحليم الزيات: مرجع سابق ص: 23.
3. د: ضياء مجيد الموسوي: الخوصصة والتصحيحات الهيكلية (أراء واتجاهات) ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية – بن عكنون الجزائر - ط3 2005 ص:230.

المبحث الثاني:

التحولات الاقتصادية وأشكال المشاركة في التنمية:

تمـهيـد:

يشهد العالم منذ بداية السبعينات تحولات اقتصادية وسياسية وفكرية هامة، حيث أصبح أكثر تداخلا في علاقته الاقتصادية، ولم يعد من الممكن لدولة ما أن تنعزل عما يجري فيه، فبرزت اتجاهات عالمية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية تطالب معظمها بمنح القطاع الخاص دورا أكبر في النشاط الاقتصادي وتقليص دور الدولة في هذا النشاط وتركز أيضا – هذه الاتجاهات- على مفهوم الخوصصة، فهي فلسفة وإستراتيجية تعمل على اتساع النصيب النسبي للقطاع الخاص وانكماش النصيب النسبي للقطاع العام في الاقتصاد وفي هذا المحور سوف نحاول التوسع في هذا المفهوم من خلال إبراز دوافعه و أهدافه.

أولا: الخوصصة كنظام:

هناك عدة تعريفات للخوصصة، ولكن عموما تشترك في معيار الملكية التي تنتقل من الطابع الجماعي والعام إلى الطابع الفردي والخاص فالخوصصة في مفهومها النظري والتقني: "**هي الحالة التي تتنازل فيها الدولة عن مؤسسات القطاع العام التي تملكها سواء جملة أو بكتلة من الأسهم لصالح مستثمرين خواص وطنين أو أجانب**"[1]

ويعرفها البعض بأنها: "**تخلي الحكومات عن جزء من ملكيتها وإدارتها للمال العام وتحويله للقطاع الخاص وإزالتها لكثير من القيود المفروضة على النشاط هذا القطاع**"[2]

وأيضا يعرفها البعض الآخر بأنها: " **اتجاه إيجابي وفعال لإعادة التعامل بقوى السوق في النشاط الاقتصادي وتأكيد للمبادرة الفردية كأساس للتطوير والابتكار**"[3].

ومن هنا نلاحظ أن مفهوم الخوصصة مفهوم جديد يقصد به تطوير قطاع الأعمال ونموه وإدارته من خلال آليات السوق الحر وإطلاق المنافسة بين المستثمرين، ولأجل ذلك تستدعي (الخوصصة) تحويل الأعمال من القطاع العام إلى الخاص ولا توجد طريقة واحدة للخوصصة تصلح لجميع البيئات والمجتمعات أو يمكن تطبيقها في كافة البلدان، فلكل دولة نظامها الاقتصادي وإيديولوجياتها السياسية الخاصة بها، "وللخوصصة عدة أساليب وطرق مختلفة وقد كشفت التجارب السابقة للدول الرائدة في مجال الخوصصة أن أشهر تلك الأساليب هي":[4]

- بيع المشروعات العامة كليا أو جزئيا إلى منظمات وأفراد القطاع الخاص.
- تصفية المشاريع العامة الخاسرة بإغلاقها.
- مبادلة الديون بالمشاركة في رأس المال.

---

[1] - بوضبورة عبد الله –مرجع سابق- ص: 88

[2] - ضياء مجيد الموسوي – مرجع سابق- ص:230.

[3] - داليا حسين الدرديري – المدن الجديدة والتنمية العمرانية في مصر- كتاب الأهرام الاقتصادي العدد 197- أول ماي 2004-ص: 22.

[4] - داليا حسين درديري – مرجع سابق- ص،ص: 22-23.

- ضخ استثمار خاص جديد في المشروع الحكومي.
- شراء الإدارة والعمال للمشروع.

عموما فإن مفهوم الخوصصة مفهوم متشابك ومتداخل نظرا لصعوبة تطبيقه، بحيث يتضمن أساليب متنوعة تختلف من دولة إلى آخر حسب اتجاهها الإيديولوجي ودوافعها.

أ- الدوافع: إن عملية الخوصصة تنطلق من دوافع عديدة نذكر أهمها:

1. حالة الركود الاقتصادي الذي أصاب القطاع العام والذي أصبح يستلزم إعادة النظر في هيكلة وميكانزماته بهدف إنعاشه.
2. بما أن القطاع الخاص لديه قدرات أفضل وهو أكثر اهتماما بعامل الربح فهو بالضرورة سيؤدي إلى تحسين أداء المؤسسات الاقتصادية المختلفة[1].
3. تؤدي الخوصصة إلى زيادة البطالة على المدى القصير ولكنها تؤدي على المدى البعيد أو الطويل إلى امتصاص البطالة بشكل تدريجي بسبب ظهور شركات جديدة بسبب المنافسة والانتعاش الاقتصادي.
4. اعتقاد السياسيين أن منح الشعب فرصة المشاركة في ملكية المؤسسات يؤدي إلى كسب ثقتهم وبالتالي التحكم فيهم.
5. تحقق الخوصصة مزيد من الحرية الفردية وإيجاد الحافز الشخصي على الإنتاج والقضاء على اللامبالاة والبيروقراطية.

ومن هنا فإن الخوصصة تستند إلى رؤية طموحة واسعة تستهدف تصحيح إدارة الاقتصاد، ويتم ذلك من خلال تنشيط وتوسيع نطاق ودور القطاع الخاص في العملية الإنتاجية وتقديم كافة الخدمات بفعالية كاملة، فقد أتت حركة التحول إلى القطاع الخاص ببعض ثمارها في معظم الدول المتقدمة مثل: اليابان والولايات المتحدة الأمريكية وبريطانيا لعدة اعتبارات من بينها توافر ووضوح

---

[1] - داليا حسين الدرديري – مرجع سابق - ص:24

البيانات والمعلومات اللازمة بتوافر المناخ الصحي التنظيمي والمنافسة الجيدة وأيضا المتابعة المستمرة خلال مراحل الإنجاز.

ب- الأهداف: من بين الأهداف الهامة والتي تتحقق من وراء تطبيق الخوصصة، ما يلي:

1. **تخفيض التكاليف**: حيث يعتبر مستوى التكاليف بصفة عامة من المؤشرات الجيدة في تحديد ربح المشروع لهذا تعمل الخوصصة على تخفيض التكاليف، "ففي إحدى الدراسات التي أجريت في الولايات المتحدة والتي أثبت أن إمساك ومتابعة الدفاتر المحاسبية الخاصة أقل تكلفة ب60% منها في المؤسسة العامة[1]".

- تحسين نوعية المنتجات والخدمات تماشيا مع نظرية المستهلك الذي يفضل سلع وخدمات ذات جودة عالية وأسعار معقولة كذلك تخفف الخوصصة من حدة الديون العامة.
- خلق الحوافز وتشجيع الاستثمارات الجديدة المحلية والأجنبية في الاقتصاد الوطني.
- توسيع قاعدة الملكية وتعبئة الموارد المحلية للتنمية[2]
- التخلص من البيروقراطية وإتباع أساليب إدارية، تنظيمية حديثة وتحسين أداء المشروعات والخدمات[3]
- تساعد الخوصصة على زيادة النمو الاقتصادي السببين: أحدهما زيادة الانتاجية والآخر زيادة الطاقة الانتاجية من خلال إقامة مشروعات جديدة بأموال الخوصصة.

---

[1] - بليهام وداد – الخوصصة وإعادة الهيكلة - مذكرة ليسانس في علم الاجتماع سنة 2005-2006 ص:57

[2] - المرسي السيد حجازي – الخصخصة المصطلح والتطبيق - مؤسسة شباب الجامعة الإسكندرية سنة 1999 ص: 17-18.

[3] - القاضي أنطوان الناشف –الخصخصة مراجعة نوال الثلج مسعود - منشورات الحلبي الحقوقية –بيروت- سنة 2000 ص: 20-21.

ثانيا: الخوصصة في الجزائر:

تعكس التغيرات الاقتصادية التي شهدها الاقتصاد العالمي تفوق الاتجاه الليبرالي بقيادة الولايات المتحدة الأمريكية ويتجلى هذا الاتجاه في مظاهر عديدة، منها نظام الخوصصة هذا النظام الذي زادت سرعته منذ مطلع الثمانيات ليحتل مكانة كبرى في معظم الدول وأصبح بذلك ظاهرة عالمية بحيث لم تبق محصورة في الدول الصناعية فقط كبريطانيا والتي قررت رئاسة حكومتها "مارغيت تاتشر" القيام بأهم وأكبر برنامج للخوصصة سنة 1979 بل امتدت لتشمل الدول النامية والدول الاشتراكية سابقا في أوروبا الشرقية - مما يؤكد مرة أخرى تفوق الاتجاه الليبرالي الحر -.

والجزائر كغيرها من الدول النامية كانت مجبرة إلى حد كبير للجوء إلى الخوصصة خصوصا بعد الأزمة التي تعرض لها الاقتصاد الوطني الجزائري في الثمانينات وكانت النتيجة أنه تم الاعتراف بضرورة تغيير أسلوب قيادة الاقتصاد الوطني تغييرا جذريا وجعله أكثر تحررا ومن أجل هذا فضلت الدولة سياسة التدرج في الانتقال إلى الاقتصاد الحر بدءا بإدخال بعض من خصائصه ما يتجلى واضحا في المجالين السياسي والاقتصادي بما في ذلك الانسحاب التدريجي من الحياة الاقتصادية إلى غاية الإعلان الرسمي عن تغير اتجاه الاشتراكي ليحل محله الاتجاه الليبرالي و الخضوع فيما بعد إلى برنامج التصحيح الهيكلي، و عليه يمكن تصنيف العوامل التي أدت إلى الخوصصة إلى عوامل داخلية و عوامل خارجية[1]:

1. **العوامل الداخلية:**

تعكس العوامل الداخلية الظروف التي عاشتها المؤسسة العمومية في ظل التدخل المكثف للدولة في الحياة الاقتصادية و الأسلوب الذي اعتمدته هذه الأخيرة في الاقتصاد الجزائري و تتمثل في:

- ضعف كفاءة القطاع العام في التخطيط و التسيير.
- ارتفاع النفقات العمومية نتيجة تحمل الدولة لخسائر المؤسسات العمومية.
- انخفاض الإيرادات العمومية للدولة نتيجة نقص التحصيل الضريبي و اعتمادها أساسا على الجباية البترولية.

---

[1]. **عيساوي نادية – تقييم المؤسسة في إطار الخوصصة: دراسة حالة المؤسسة العمومية لإنتاج الحليب ومشتقاته- مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية –السنة الجامعية- 2004-2005 قسنطينة ص:19.**

نظرا للأسباب التي ذكرناها –سابقا- كانت نتيجة حتمية للسياسة الاقتصادية التي اتبعتها الدولة في قيادة الاقتصاد الوطني و التي نرجعها بدورها إلى الاختيار الايديولوجي (الاشتراكي) و الذي لم يساهم في تحقيق التنمية الاقتصادية و لا في مواجهة أزمة منتصف الثمانينات، مما أدى إلى التخلي عن هذا الاختيار و انتهاج المنهج الليبرالـــــــي و الذي يفرض على الدولة الانسحاب من الحياة الاقتصادية.

و عليه فهذا التحول من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر، يقتدي بالضرورة تطبيق نظام الخوصصة و أساليبها.

2. العوامل الخارجيـة:

إن أهم سبب مباشر للجوء إلى الخوصصة هو المديونية، فلقد تراكمت على الدولة ديون خارجية بسبب الاستدانة المكثفة لمواجهة الطلب المحلي، فقد عجزت عن حلّ أزمتها، مما حتم عليها اللجوء إلى صندوق النقد الدولي رغبة في الحصول علــــــى

قروض إضافية و في التخفيف من عبئ مديونيتها عن طريق إعادة جدولتها و بالتالي فرض الصندوق النقد الدولي على الدولة الجزائرية برامج الإصلاح الاقتصادي من أجل تسديد ديونها من جهة و معالجة مشاكلها الهيكلية من جهة ثانية، بمعنى الخضوع إلى سياسة الخوصصة و التي تعد عنصرا أساسيا من عناصر الإصلاح الاقتصادي.

3. أهداف الخوصصـة:

من أهم أهداف الخوصصة في الاقتصاد الوطني مايلي:

أ. التقليص من العجز في الميزانية العامة للدولة و يتم:

- إلغاء المساعدات المقدمة للمؤسسة العمومية.
- استخدام حصيلتها في عدة مجالات.

ب. التقليص من عجز ميزان المدفوعات: إن العجز في ميزان المدفوعات يؤدي إلى نمو الواردات بوتيرة تفوق الصادرات و يعتقد أن الخوصصة من شأنها تقليص هذا العجز حيث

سيسمح تحويل مؤسسات الدولة إلى القطاع الخاص بزيادة الإنتاج و تحسين نوعيته، مما سيزيد من فرص تصديره، كما سيؤدي إلى انخفاض الاستيراد.

ت.الرفع من كفاءة المؤسسات الاقتصادية و زيادة مردوديتها و تحديثها، لأن القطاع الخاص هو أكفأ من القطاع العام في قيادة المؤسسات، و بالتالي فخوصصتها ستسمح بالرفع من فعاليتها و مردوديتها.

4. مجـالات الخوصصــة:

تعكس المجالات التي سمحت الدولة بخوصصتها، درجة انسحابها من القطاع العام، كان هذا الانسحاب في بداية الأمر مع صدور أول قانون للخوصصة محدودا، حيث شمل بعض القطاعات و هي:

- قطاع البناء و الأشغال العمومية.
- الصناعات التحويلية.
- النقل و التأمينات.
- الخدمات الخاصة بالموانئ، المطارات و كذلك المؤسسات المحلية الصغيرة و المتوسطة، و يمكن إرجاع هذا التصرف إما لتخوف الدولة من نتائج توسيع نطاقها، أو إلى أنها فضلت استخدام سياسة التدرج مبتدئة بالقطاعات التي تسود فيها المنافسة خوفا عليها من الزوال "و قد سمح القانون الصادر في 2001، الأمر 01-04 بخوصصة كل مؤسسات القطاع العام و بالتالي توسيع نطاق الخوصصة"[1].

و رغم أن الانطلاق الرسمي للخوصصة كان سنة 1995، إلا أنه تم تسجيل صدور قوانين مع إصلاحات النصف الثاني من الثمانينات، تعكس رغبة الدولة في الانسحاب من القطاع العام مثل قانون 86-14 الصادر سنة 1986 الذي فتح قطاع المناجم و المحروقات للشراكة الأجنبية[2].

---

[1]. **عيساوي نادية – مرجــع سابــق – ص25.**

[2]. **عيساوي نادية – مرجــع سابــق - ص30.**

و من الملاحظ أن توسيع نطاق الخوصصة، لا يعني بالضرورة فقدان التحكم فيها أو في نتائجها، فالدولة يمكن أن تتدخل فيها بطريقتين:

- إما بإبقائها لحقها في المؤسسة كأي مساهم خاص.
- إما باختيار أي الأساليب الأنسب في خوصصة كل مؤسسة على حدى.

لقد اعتمد برنامج الخصخصة في الجزائر بصفة رسمية و مباشرة منذ سنة 1995 –كما ذكرنا- و ذلك بعد صدور قانون 95-22 و بعد أن وزعت أسهم مجموع المؤسسات العمومية على 11 مؤسسة قابضة تمهيدا لإعادة هيكلتها أو خصخصتها و بحلول سنة 1997 أعدت الحكومة تقريرا راديكاليا، تعلق بخصخصة نحو 100 مؤسسة عمومية (انظر الجدول) بعدما كانت قد عاينت سنة 1995 –و في إطار هذا القانون المذكور أعلاه- نحو 250 مؤسسة عمومية و اعتبرتها جميعا مؤسسات ميؤوس من إصلاحها، إلا عبر تصفيتها و المقسمة حسب الجدول التالي:

جـــدول رقم [أ] المؤسســـات العموميـــة المعروضـــة سنـــة 1997 للخصخصـــة

مجـــال النشـــاط	رقم الأعمال 1997	عـــدد العمالـــة	عـــدد المؤسســـات
صناعة غذائية	131.7 مليار دج	38.000	14
خدمـــات	74.8 مليار دج	48.247	37
البناء و السكن	65.7 مليار دج	- -	70
صناعة كيماوية	48.0 مليار دج	25.567	- -
حديد و صلب	41.8 مليار دج	- -	2
صناعات زراعية	40.7 مليار دج	- -	9
صناعات ميكانيكية	30.0 مليار دج	36.000	18
صناعات تحويلية	29.7 مليار دج	43.359	- -
الكترونيك و اتصالات	27.0 مليار دج	21.000	8
معـــــادن	6.5 مليار دج	11.000	- -

المصــــــدر: عيســـاوي ناديـــة[1]

[1] . **عيســـاوي ناديـــة – مرجـــع سابـــق - ص34.**

من خلال الجدول السابق نلاحظ أن من بين المؤسسات التي طبقت عليها سياسة الخصخصة مؤسسات البناء و السكن، نظرا لأن الدولة الجزائرية قد عجزت بواسطة مؤسساتها العمومية عن تلبية حاجيات السكان المتنامية، و توفير العمل و السكن في الأرياف و المدن مما أدى إلى خصخصتها و الاعتماد على القطاع الخاص المحلي و الأجنبي في ذلك، ففي سوق السكن مثلا: حيث تعاني بلادنا من أزمة خانقة نتيجة النزوح و التركز السكاني بالمدن، فقد فتح منذ سنة 2000 مجال الاستثمار واسعا أمام المستثمرين الخواص المحليين و الأجانب من الصين و دول الخليج و ذلك من أجل الاستثمار في بناء مليوني وحدة سكنية[1]، بعدما عجزت الدولة من تنفيذ برنامجها الخاص ببناء 60.000 وحدة سكنية سنويا.

---

[1] . كمال مرداوي: الاستثمار الأجنبي المباشر في الدول المتخلفة، حالة الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه دولة في العلوم الاقتصادية، فرع الاقتصاد – السنة الجامعية 2003-2004، ص355.

ثلثا: أشكال المشاركة في التنمية

1- مفهوم التنمية

يرتبط مفهوم التنمية بمفاهيم عديدة ذات الصلة بها و من تلك المفاهيم مفهوم : التغيير، النمو و التحديث و لكنها في النهاية فهي عبارة عن حالة تغيير مقصودة يحدثها المجتمع من أجل التحول من حالة على حالة اخرى، أي من حالة تقليدية إلى حالة متطورة من خلال عمليات التغيير المخطط، و التي تهدف إلى رفع المستوى أو الحداثة بصفة عامة.

و توجد تعريفات عديدة لمفهوم التنمية، نذكر منها تعريف – وفيق أشرف حسونة- و الذي يرى بانها "عملية ديناميكية تتكون من سلسلة التغيرات الهيكلية و الوظيفية في المجتمع، و تحدث نتيجة للتدخل في توجيه حجم و نوعية المواد المتاحة عن طريق زيادة فعالية أفراده في استغلال طاقات المجتمع على حد أقصى"[1].

فهذا التعريف يؤكد على أن التنمية وسيلة لزيادة قدرة المجتمع على النمو من خلال زيادة دور الأفراد في استغلال الموارد المتاحة من أجل أحداث التغيرات المطلوبة.

و هنا أيضا –"هوبهاوسHobhouse "- " أن عملية التنمية هي عملية تغيير و تغير معا في الوقت نفسه بحيث يتطلب التغيير الناجم عن التنمية و التنظيم و التنسيق لإعادة التكامل المجتمعي"و هذه الوظيفة لا تتحقق إلا في ظل التنمية الرامية على تحقيق احتياجات الأفراد دون أن تقوم على الجبر و الالزام و إنما تقوم على تظافر الجهود و تعاون المجتمع.

ركز التعريفات السابقة على أن التنمية عملية تغيير و تغير حيث أنها عملية ديناميكية تشمل سلسلة من التغيرات في مختلف المجالات، و نهدف بالاساس على احداث تغيير في نمط المعيشة السائدة و ذلك من خلال التدخل في توجيه و تخطيط للموارد المتاحة بقصد استغلال طاقات المجتمع أفضل استغلال.

اما تعريف هيئة الأمم المتحدة فيشير إلى ان التنمية هي عبارة عن "الوسائل،الطرق التي تستخدم بقصد توحيد جهود الأهالي مع الساطات العامة من أجل تحسين مستوى الحياة من النواحي

---

[1] - د.حسين ابراهيم عيد،دراسات في التنمية،التخطيط الاجتماعي،دار المعرفة الجامعية، الإسكندرية 1990،ص :43.

الاقتصادية و الاجتماعية و الثقافية في المجتمعات من عزلتها لتشارك ايجابيا في الحياة القومية و تساهم في تقدم البلاد[1] .

و يتضمن هذا التعريف ثلاثة مبادئ يجب توفرها في أي مشروع من المشروعات الداخلة في نطاق فلسفة التنمية و حيث كما يلي:

1-ضرورة اشتراك الأهالي و الحكومة معا في مشروعات التنمية، و في كل مرحلة من مراحل التي تمر بها عملية التنمية سواء كان ذلك في مرحلة التخطيط أو في مرحلة التنفيذ

فأهمية هذا المبدا في أنه يؤدي إلى عدم وجود تعارض و الذي يمكن أن يحدث بين المشروعات و بين القيم الاجتماعية و الثقافية و التي تؤدي إلى معارضة أفراد المجتمع، كما تؤدي أيضا إلى مشاركة كل فئات المجتمع في التنمية من خلال الشركات الخاصة و الجمعيات الأهلية.

2-يجب ان تكون عملية التنمية شاملة و متكاملة، تمتزج فيها كافة الجوانب الاقتصادية مع الجوانب الاجتماعية و ايضا الثقافية فقد كان في السابق التركيز في التنمية على العامل الاقتصادي(رفع نصيب الفرد من الدخل القومي) فقط.

فقد كان في السابق التركيز في التنمية على العامل الاقتصادي(رفع نصيب الفرد من الدخل القومي)فقط. و بالرغم من أن لهذا الهدف من أهمية،فإنه لا ينبغي أن يكون منفرد، بل يجب أن تكون التنمية شاملة لأهداف أخرى مثل:التعليم، الصحة و الاهتمام بالبيئة[2]

3- ينبغي على الحكومات التفاعل –في آن واحد- و على المستويين المحلي و العالمي ،يتجلى هذا الأخير في التواصل مع الدول الأخرى و المنضمات الإقليمية و الدولية، أما المحلي فيتجلى في التفاعل مع المؤسسات المحلية، و القطاع الخاص و مع مختلف فئات الشعب دون إقصاء و تهميش.

و على هذا الأساس فالمشاركة بين الحكومة و القطاع الخاص و كل فئات الشعب شرط ضروري من أجل نجاح ماعي التنمية الحديثة،و تأخذ هذه المشاركة أشكال عديدة –حسب نمط الحياة المنتهجة-أهمها ما يلي:

---

[1] -**محمد عباس ابراهيمنالتنمية و العشوائيات الحضرية،دار المعرفة الجامعية أستاذ و رئيس قسم الانتربولوجيا اتجاهات نظرية و بحوث تطبيقية 2000،ص :112.**

2-**نخبة من أساتذة علم الاجتماع(جامعة قسنطينة مرجع سابق ص:60**

أ- مشاركة حكومية: بمعنى أن وجود جهاز إداري حكومي يشرف على مسار التنمية ضروري، و ذلك لمواجهة أي تجاوزات قد تولدها الرغبة في الربح و تحقيق المصالح الخاصة فقط[1]

و عليه فهناك عمليات مباشرة،يجب أن تقوم بها الحكومة فقط باعتبارها الجهاز الإداري و السياسي للدولة و منها: التحسينات العامة كبناء الطرق و المدارس و المستشفيات و معظم الخدمات الاجتماعية الضرورية، و التي لا يستطيع القيام بها القطاع الخاص بالإضافة إلى إعداد الخطط و البرامج و وضع القوانين و التشريعات والتي يجب أن تبقى من مهام الدولة و مختلف أجهزتها الإدارية.

ب – مشاركة خاصة:إن التنمية الحقيقية هي التي تقوم على مشاركة جميع فئات الشعب،"إن هذا الاشتراك هدف و وسيلة: هو هدف لأن الحياة الديمقراطية إنما ترتكز على إشراك الشعب في مسؤوليات التفكير و العمل لحاضره و مستقبله و هو في نفس الوقت وسيلة لأن عن طريق مجالات المشاركة يتذوق الناس أهميتها و يمارسون طرفها و أساليبها[2].

من هنا ظهر التعاونيات الخاصة و الجمعيات الأهلية و الشركات الخاصة و التي تساهم –كلا حسب اختصاصها- في التنمية الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية.

ففي قطاع السكن و نظرا لأهمية مشاركة القطاع الخاص في التعمير -من خلال مبادرات الأفراد و الشركات الخاصة- فقد ظهرت شركات خاصة للإنسان،تقوم الدولة بتدعيمها من خلال تقديم لها المساعدات المالية في سبيل تخفيف عنها أعباء تنفيذ و انجاز المشاريع السكنية بمختلف صيغها.

جـــ - مشاركة ثنائية:إن الشراكة بين القطاعين الحكومي و الخاص تعتمد على إطار من النظم الرسمية و القوانين العامة و التي تخلق البيئة المناسبة لعلاقات بناءة و دائمة."ففي الولايات المتحدة الأمريكية مثلا: كان تحول فلوريدا إلى ولاية نشطة، و ديناميكية،نتيجة قوى الشراكة و التكامل بين القطاعين الحكومي و الخاص[3].

فنجاح مشروعات لتنمية يرتبط بالأساس بمشاركة الأفراد للحكومة،و بمدى اتخاذهم الخطوات الايجابية و الفعالة في مراحل هذه العملية، "و لكن المشاركة لا يجب أن تكون فردية أو ترتكز على طائفة معينة دون الأخرى،فالبرنامج الذي يجب تنفيذه لا بد و أن يقوم على أساس من مشاركة مختلف الفئات الاجتماعية[4]

1- نخبة من أساتذة علم الاجتماع(جامعة قسنطينة مرجع سابق ص:60

2- محمد كامل البطريق،محمد جمال شديد،تنمية المجتمع المحلي،مكتبة الانجلو المصرية،1969، ص :73

3- ذ.غسان منير حمزة سنو و ذ.علي أحمد الطراح،العولمة و الدولة،الوطن و المجتمع المحلي(دراسات في التنمية و الاجتماع المدني في ظل الهيمنة الاقتصادي و العالمية)،دار النهضة العربية،بيروت -لبنان،الطبعة الأولى،سنة 2002، ص:187

4- محمد كامل البطريق،محمد جمال شديد - مرجع سابق ص:80

و هذا ما يعزز مبدأ الديمقراطية في المجتمع لأنها(الديمقراطية) تعتبر المدخل الطبيعي لتنمية القدرة على التفكير و التغيير و التقدير،و هي أيضا الوسيلة عن التعبير عن رغبات الأفراد و الجماعات و المجتمعات، بالإضافة إلى انها أفضل الطرق و أقصرها للعمل الاجتماعي و السياسي للوصول إلى أهداف حقيقية و ايجابية في نفس الوقت.

من هذا المنطق كانت للمشاركة الثنائية نتائج هامة في إرساء قواعد التنمية و تدعيم مبدأ التعاون المشترك ففي تجربة إنشاء – المدن الجديدة - يعتبر تعاون القطاع العام و القطاع الخاص أمر ضروري من اجل نجاح هذه التجربة و لعل أكبر مثال:ما حققه-هذا الأخير- من دور ايجابي مند دخوله قطاع البناء و السكن و مشاركته في إنجاز المشاريع السكنية خاصة بالمدن الجديدة و هذا ما سنوضحه في الفصل لاحقا و بالضبط في المبحث الثاني.

الفصل الثاني: المدن الجديدة:المفهوم و الخصائص

- تمهيــد.

أولا- تعـــــريف المدينــــــة.

ثانيا - خصائـــــص المدينـــــة.

ثالثا- تعريـــف المدينـــة الجديـــــدة.

1- أنـــــواع المدينـــــة الجديـــــدة.

2- خصائـــص المـــدينة الجديــــدة.

أ. – المدينــــــة الجديــدة في الـــدول الصناعيـــــــــــــــــــــــــــة.

ب. - المدينـــــة الجديــدة في الـــدول الناميــــــــــــــــــــــــــة.

تمهيـــد.

لقد شكلت المدينة منذ الزمن البعيد حقلا هاما للبحث العلمي الإنساني، من طرف المفكرين و المؤرخين، و ذلك لما تنطوي عليه من وظائف اجتماعيـــــــة و اقتصادية و ثقافية و سياسية، و قد تعددت المداخيل المنهجية في دراسة المدينـــــة و تحديد خصائصها، و سوف نتناول أهم هذه المداخيل لمعرفة خصائص المدينـــــة و تصنيفاتها.

أما المدينة الجديدة فهي إحدى الوسائل العمرانية التي تنتهجها معظم الدول للتخفيف من الكثافة السكانية بالمدن الرئيسية و سوف نتعرض لأهم التجارب العالمية في إنشاء المدن الجديدة و أهم الدروس المستقاة منها.

أولا:تعـــريــف المدينـــــــــــــة

_تعتبر المدينة أعقد نمط عمراني شيدته عقلية الإنسان، بما تحمله من خصائص ومميزات، تحدد هويتها التاريخية وتراثها الاجتماعي والثقافي.

فتعرف بصفة عامة من الجانب العمراني والهندسي حسب تعريف الذي قدمه **والتربور Watler Bor** حيث يرى أن "**المدينة هي مكان يعيش فيه الناس ويعملون ويمارسون هوايتهم الرياضية، ويوجد بالمدينة المساكن وأماكن العمل والمحلات التجارية والمدارس والمسارح وكافة وسائل الاتصال الكبرى**"[1].

نلاحظ من خلال هذا التعريف أنه يركز على الجانب الهندسي للمدينة ويعطي نظرة مثالية تتكامل فيها كل نواحي الحياة، وهذا ما قد نجد عكسه في معظم المدن.

أما التعاريف التي ركزت على الجانب الاجتماعي والتفاعل بين الأنساق الاجتماعية داخل المدينة نجد تعريف الذي قدمه "لويس ويرث" حيث يرى "**أن المدينة هي المكان الذي يحتوي على تجمعات هائلة من السكان كما تقام فيها مراكز محددة تعمل على إشعاع الأفكار والممارسات التي تنمي أسلوب ونمط الحياة الحضرية الحديثة داخل المدينة**"[2].

وقد حدد خصائص المدينة –لويس ويرث- كمايلي:

- بناء جغرافي، ديمغرافي، إيكولوجي وتكنولوجي.
- تنظيم اجتماعي أهم عناصره مجموعة النظم والعلاقات الاجتماعية القائمة.
- مجموعة من الاتجاهات والأفكار والسلوك الجمعي.

---

[1] - د: محمد عباس إبراهيم، مرجع سابق ، ص 22.

[2] - د: محمد عباس إبراهيم – المرجع نفسه – ص 22.

ويتفق تعريف"مصطفى الخشاب" "مع التعريف السابق فيما يخص البعد الاجتماعي والتفاعل بين الأنساق الاجتماعية فهو يعرفها كما يلي : " **عبارة عن وحدة اجتماعية حضرية، محدودة المساحة والنطاق مقسمة إداريا ويقوم نشاطها على الصناعة والتجارة، ويقل فيها نسبة المشتغلين بالزراعة، وتتنوع فيه الخدمات والوظائف والمؤسسات وتمتاز بكثافتها السكانية وسهولة المواصلات بها، وبتخطيط مرافقها ومبانيها، وتتميز فيها الأوضاع والمراكز الاجتماعية الطبقية**"[1].

يعتبر هذا التعريف أشمل في تحديد مصطلح المدينة لأنه ركز على الجانب المعماري والهندسي وأيضا الجانب الوظيفي والديمغرافي وأخيرا الجانب الاجتماعي المتمثل في العلاقات الاجتماعية بين الأفراد والتي تحدد نمط الحياة الحضرية التي يعيشونها.

ونستنتج من خلال ما سبق أنه لا يمكن تعريف المدينة من خلال التركيز على جانب واحد أو بعد واحد فقط، بل يؤكد – علماء الاجتماع الحضري – على اعتبار المدينة ككائن اجتماعي يتشكل هذا الكيان من عناصر مادية مثل : البيئة، الموقع وكل العناصر الايكولوجية – وأيضا عناصر اجتماعية مثل: السكان، الوظائف والأدوار والعلاقات الاجتماعية، وكل ما يتعلق بالتنظيم الاجتماعي وما يضمه من أنساق اجتماعية وثقافية تتفاعل فيما بينها لتشكل لنا في النهاية نمط الحياة في المدينة وأسلوبها. ومهما اختلفت التعاريف وتنوعت المداخيل المنهجية في تعريف المدينة وتحديد خصائصها، إلا أنها في الأخير عبارة عن تجمع حضري، يضم مجموعة كبيرة من السكان غير متجانسين ويتميز

هذا التجمع بالتخطيط البارز في توزيع المرافق والخدمات وبسهولة المواصلات وبالتخصص الوظيفي، وغيرها من خصائص الحياة في المدينة.

---

[1] - د: مصطفى الخشاب (أستاذ ورئيس قسم علم الاجتماع جامعة القاهرة) الاجتماع الحضري ، مكتبة الأنجلوا المصرية، سنة 1976 ص 112.

ثانيا:خصـــائـــــص المدينـــــــــــــة

هناك نماذج وإسهامات كثيرة حاولت تحديد خصائص المدينة ونمط وأسلوب الحياة فيها. وقد وضع "**هوراس ماينر**"Horace Miner في مقال له بعنوان : "**مداخل لدراسة المدينة والتحديث**" ، أهم المداخل الأساسية التي أصبحت محل اتفاق عام من قبل الباحثين وهذه المداخل تفسر جوهر المدينة وخصائصها ونمط الحياة الحضرية بها، وهي كالتالي:

1. <u>مدخل النموذج المثالي:</u>

وتبرز في هذا المدخل إسهامات : "**روبرت رد فليد** Robert Rodfield" والمتمثلة في خصائص مجتمع الفولك أو المجتمع الشعبي المحلي – الحضري، وتعرف نظريته باسم "**الاستمرار الشعبي الحضري للمدينة**"[1]، وقد ميز المجتمع الشعبي ببعض الخصائص أهمها: الحياة البسيطة والبدائية والتي نجدها عند القبائل والعشائر أو المجتمعات البدائية وما يسودها من أحكام وطرائق شعبية، كما ميز المجتمع الحضري بمجتمع المدينة المعقد والذي يتسم بزيادة التفكك الثقافي واتجاه المجتمع نحو العلمانية وانتشار الفردية كما يتميز أيضا بصغر الحجم والعزلة النسبية، ولكنه متجانس ومتضامن والتقسيم الوظيفي معدوم، والسلوك فيه عفوي وتقليدي وشخصي، والعائلة هي "**وحدة التفاعل**" [2]

2. <u>مدخل مركب السمات</u>:

في هذا المدخل تفسر خصائص المدينة من خلال المحددات الأمبريقية مثل: الحجم، الكثافة، والتخصص المهني للسكان.

3. <u>مدخل المتصل الريفي الحضري</u> :

---

[1] - **د: محمد عباس إبراهيم – مرجع سابق – ص : 28.**

[2] - **د: لوجلي صالح الزوي (أستاذ علم الاجتماع، قار يونس) علم الاجتماع الحضري منشورات جامعة قار يونس، بنغازي، الطبعة الأولى 2002 ص 62.**

وهو المدخل الذي يهتم بتفسير وتحليل خصائص الحياة الحضرية في المجتمعات المحلية، ويرى الكثيرون أن المتصل الريفي الحضري هو المدخل المفضل للتفريق بين الريف والحضر ، فالمدخل الريفي – حضري لا يشير إلى شيئين مختلفين لكنهما يدلان على شيء متصل يقع في أحد طرفيه أولى درجات الحياة الريفية وفي نهاية هذا المتصل يقع أقصى ما وصلت إليه الحياة الريفية من تطور[1].

وهناك مداخيل وإسهامات أخرى عديدة ولكن أهمها تلك الدراسات التي تهتم بتأثير الصناعة والنمو التكنولوجي على تغير خصائص المدينة فحسب "**ستاتلي أهيتزلر** Stanley .V.Hetzler"فإن النمو التكنولوجي قد أدى إلى خلق نوع من المشكلات الاجتماعية في المناطق الصناعية والمراكز الحضرية، ومن أهم تلك المشكلات التركز المستمر وزيادة عدد السكان في مناطق الصناعة الأمر الذي يؤدي إلى وجود مناطق متخلفة بجوار المراكز الحضرية والصناعية[2]

ومن أهم خصائص المدن الصناعية بشكل عام، مايلي:

- تقسيم العمل بشكل شامل
- انعدام الروابط الأولية القرابية.
- تفكك الجماعات الأولية يؤدي إلى سوء التنظيم الاجتماعي.
- تحطم حياة الأسرة المترابطة ونقل وظائفها إلى مؤسسات متخصصة، كدور التربية والحضانة.
- تغير القيم والمعتقدات الدينية
- الحراك الاجتماعي وتصاعد الميول الفردية.
- تحول التفاعل الاجتماعي إلى السطحية والمنفعة.

---

[1] - **د: لوجي صلاح الزوي – مرجع سابق - ص : 76.**

[2] - **د: محمد عباس إبراهيم – مرجع سابق – ص 30.**

وبما أننا تعرضنا إلى أهم المداخيل والدراسات التي اهتمت بتفسير خصائص المدينة ونمط الحضرية فيها فيجب الإشارة أيضا إلى نظرية "لويس يرث" : "الحضرية كأسلوب في الحياة" والتي نشرت عام 1938 في المجلة الأمريكية لعلم الاجتماع [1] لأنها من أهم النظريات التي تستند إليها معظم الدراسات الحضرية فالحضرية –عند ويرث- هي نمط المعيشة في المدينة ولها نفس الصفات والخصائص التي تتصف بها المدينة – حيث يرى أن خصائص المدينة هي:

1- الحجم المتزايد في عدد السكان بالمدينة.

2- تتميز المدينة بالكثافة السكانية العالية.

3- الاتجانس بين السكان في المدينة.

وقد حدد -ويرث- بعض العوامل التي تميز حياة المدينة بطابع خاص نذكر أهمها:

- أن نمو المدينة وتباين سكانها يؤديان إلى ظهور الروابط السطحية .
- إن زيادة حجم نمو المدينة يؤدي إلى عدم معرفة الفرد ببقية سكان المدينة معرفة شخصية ومباشرة.
- تقسيم العمل يؤدي إلى زيادة الفردية وزيادة التخصص.
- إن الزيادة في حجم المدينة يؤدي إلى امتداد أطراف حدودها التقليدية الأمر الذي يؤدي إلى إيجاد وسائل جديدة وإضافية الاتصال لربط الأطراف بمركز المدينة.

وعليه فقد ركزت نظرية -ويرث- على ثلاث مفاهيم هي:

- **المفهوم الإيكولوجي:** أي تحدد خصائص المدينة من خلال حالة البناء الفيزيائي لها مثل: كبر الحجم والاتجانس السكاني وتمايز الخصائص الاتنولوجية والعرقية.

---

[1]- د: محمد عباس إبراهيم –مرجع سابق- ص 41.

- **<u>المفهوم التنظيمي الاجتماعي :</u>** تتميز الحياة الحضرية بالعلاقات الثانوية بين الأفراد، وضعف الروابط القرابية واختفاء روابط الجيرة وضعف الأساس التقليدي للتضامن الاجتماعي وانتشار الوظائف الخاصة بالرعاية والصحة والتعليم وهي التي تبين تمايز البناء الوظيفي في المجتمع الحضري.
- **<u>المفهوم السيكولوجي:</u>** تعبر الحضرية عن نمو وتطور الشخصية الأنانية لذلك ارتبطت الحضرية بانتشار الظواهر المرضية والمشاكل النفسية بما يؤكد الحاجة إلى وجود ضوابط اجتماعية تحفظ توازن المجتمع، كما ترتبط الحضرية بأساليب الاتصال بين الجماعات والتغيرات الاقتصادية والثقافية المصاحبة لتقدم وتطور المدينة.

ثالثا:تعريف المدينة الجديدة

تستخدم اصطلاحات عديدة لوصف المجتمعات العمرانية الجديدة مثل: المجتمع الجديد New city أو قرية جديدة New community أو المدينة الجديدة New Touns، ويستعمل هذا الأخير في تسمية العديد من المجتمعات التي تختلف عن بعضها البعض من ناحية الأهداف، الوظيفة والحجم، وتؤثر بالطبع على الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية للدولة أو الإقليم الموجودة فيه " [1]

ولا يوجد اتفاق عام بين المخططين حول تعريف المدينة الجديدة، فيعرفها البعض بأنها "تلك السياسات التي تنتهجها كثيرا من الدول لحل مشاكلها العمرانية وبالذات بالنسبة للمراكز الحضرية الكبرى بها، كما أنها تنظم عملية التوسع حول المراكز الكبرى، وتمثل أيضا وسيلة من وسائل التنمية الإقليمية في المناطق المحيطة بها " [2].

كما يعرفها البعض الآخر بأنها : "**جزء من مجتمع قائم بالفعل، له عاداته وتقاليده وأعرافه وبناءات اجتماعية واقتصادية محددة** "[3].

معنى هذا أن المجتمع الجديد أو المدينة الجديدة هي جزء من مجتمع قائم وتنشأ في مناطق قريبة أو بعيدة من المدينة الأم لأسباب عديدة:

- قد تكون من أجل تخفيف الكثافة السكانية أو من أجل إنشاء مراكز صناعية أو زراعية جديدة بالإضافة إلى أنه يتم إنشاءها أيضا من أجل القضاء على الفوضى في التعمير والقضاء على البناء الفوضوي خصوصا.
- أما في الجزائر فيعرفها القانون رقم 08،02 المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق ل 8 مايو سنة 2002 بأنها: "كل تجمع بشري ذي طابع حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى

[1] - داليا حسين الدرديري، مرجع سابق ص: 52.

[2] - د: عبد الرؤوف الضبع مرجع سابق،: ط: 1 ص 227.

[3] - د: مريم أحمد مصطفى و د: عبد الله محمد عبد الرحمن ، علم إجتماع المجتمعات الجديدة، ار المعرفة الجامعية2001 ص 381.

نواة أو عدة نوى سكنية موجودة، وهي تشكل مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري، بما يوفر من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيز"[1]

وعلى هذا الأساس فالمدينة الجديدة هي نمط عمراني جديد يخضع لأساليب التخطيط الحضري وتعتبر إحدى الوسائل العمرانية التي تنتهجها معظم الدول للتخفيف من حدة، المشاكل التي تعاني منها.

من هنا قمنا بوضع تعريف إجراءي للمدينة الجديدة كما يلي:

" **إن المدينة الجديدة هي ذلك التوسع العمراني الجديد والذي يخضع لأسس تخطيطية، يتم إنشاؤها لأجل التخفيف من الكثافة السكانية بالمدن الرئيسية وأيضا من أجل القضاء على الفوضى في التعمير**".

[1] - **الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية (العدد 34، 5- أول ربيع الأول عام 1423هـ الموافق ل 14 مايو سنة 2002م قوانين خاصة بالتعمير، ص:4.**

1- أنواع المدينة الجديدة

إن الهدف من إنشاء – المدن الجديدة- هو تكوين مجتمع تتوافر فيه ظروف معيشية ملائمة، كما تتوافر فيه نوعيات مختلفة من الخدمات وبمستويات أكبر من الموجودة في المدن القائمة، حتى تستطيع أن تجدب السكان إليها لذلك تصنف المدن من الناحية الاقتصادية إلى نوعين: المدن الجديدة المستقلة والمدن التابعة، وفيما يلي خصائص كلا منها:

أ. **المدينة الجديدة المستقلة:**[1]

تتميز المدن من هذا النوع بكيان مستقل اقتصاديا، ولا تعتمد على مجتمع موجود، ولكن لديها مقومات الاستمرار، وتوجد أنماط عديدة لهذه المدن:

- **المدن الجديدة:** إنها مناطق عمرانية جديدة تحتوي على مجتمع صغير ومتميز وتكون ذات قاعدة اقتصادية قوية ولها مقومات الاستمرار والاستقلال لذلك لابد من التحديد التام للنطاق الوظيفي للمدينة.

- **المجتمعات الجديدة**: استخدام هذا المفهوم، مخططو المدن في أمريكا، بدلا من المدن الجديدة، فيعرفوا المجتمع العمراني الجديد بأنه مخطط جديد لتنمية منطقة كبيرة الحجم، ويكون امتداد لمركز حضري قائم أو منطقة تنمية جديدة سواء كانت تابعة للحكومة أو القطاع الخاص، والمستثمرون عادة ما يقومون بتنفيذ هذه المجتمعات بتدعيم من الحكومة الأمريكية.

- **المدن الجديدة كبيرة الحجم**: تعرف بأنها مجتمع كبير الحجم وعدد سكانه كبير، يتم إقامتها بعيدا عن أي امتداد لأي مدينة أخرى ويقام هذا النوع من المدن لجذب النمو في منطقة معينة، وتساعد على توازن و توزيع نمو السكان.

[1] - داليا حسين الدرديري – مرجع سابق - ص: 53-54.

- **مـــــدن الشركــــات**: يقام هذا النوع حسب النشاط الاقتصادي مثل: مدينة جديدة تقام لاستغلال الموارد الطبيعية في المنطقة وتقام المساكن بجوار الصناعة والمصانع، أو مدينة تقام حول جامعة...الخ.

- **مــــدن التنميـــــــة**: مدينة تقام على أرض ليس بها أي مقومات حياة أو تنمية، أي بعيدة عن أي مركز حضري، يتم خلق فرص عمل متنوعة ومختلفة بإنشاء صناعات بها لتنويع اقتصادها والهدف منها إعادة توزيع السكان ونشر الأنشطة الاجتماعية والاقتصادية وتكوين نواة لمجتمع جديد.

- **مراكز التنمية الريفيــــــة**: مركز تنمية لمجتمع ريفي كبير، لابد أن يوفر فرص عمل للسكان المحيطين به، ولابد أن يكون لديه مقومات الاستمرار والاستقلالية.

- **المجتمع الاقتصادي الريفي**: ويقام عن طريق بناء المستثمرين والقطاع الخاص المساكن لعمالهم في الأراضي الخاصة بهم مع أقل إمكانية لاستعمال الأرض، حيث يكون للعمال والعيش فقط.

- **مركز تنمية سريـــــع**: مركز نمو سريع يقام عن طريق جهات أهلية معاونة كالجمعيات الأهلية والقطاع الخاص وله اقتصاد متنوع مع توفير فرص العمل والإدارة للسكان و الموظفين بالمنطقة.

- **مدينـــــة أفقيـــــــة**: عبارة عن نظام متتابع من البناء، كوحدات صغيرة بحيث تكون المواصلات وشبكة النقل جميعها تحت الأرض وهي من الأفكار الحديثة للمدن.

- **مدينـــــة رئيسيـــــة**: تتميز بكثافة عالية جدا وتقلل من استخدام السيارات وتترك الأرض مساحات خضراء ومفتوحة، ولابد أن تكون مجتمعا متوازنا وله مقومات الاستقرار والاستمرار وفرص العمل.

ب. **المدينة الجديدة التابعة:**

هذه المدن تعتمد فيزيقيا واقتصاديا على مجتمع قائم بالفعل وبوجود في هذا النوع خمسة أنماط للمدن الجديد التابعة طبقا لوظيفة كل منها:

- **مدينـــــة تابعـــــة**: عبارة عن امتداد سكني كبير ذات كثافة سكانية عالية، أقل خدمات مطلوبة، مع وجود إمكانية التعليم وأقل استخدام الأرض.

- **مدينـــــة ميتـــــرو**: مجتمع متكامل تابع، يتخذ شكل عنقودي ويمثل مركز عاصمة فيه تنوع الاستعمالات الأرض وتنوع فرص العمل.

- تقسيم أراضي: تقسيم أراضي بأطراف المدينة تبعا لتنظيم المدينة وهو مكان للنوم فقط، وقد يحتوي على بعض الخدمات الضرورية، ولكنه لا يوفر فرص عمل كثيرة.

- **تنمية وحدات مخططـــــة**: عبارة عن قطعة أرض كبيرة غير خاضعة لتنظيم المدينة يتم تقسيمها إلى مساكن ويكون لها خدمات، وهي ملكية شخصية وليست عامة.

- **مدينة جديدة داخل مدينة:** منطقة جديدة تنشأ بغرض إحياء وتجديد المناطق المتدهورة عمرانية وبيئيا واجتماعيا (المناطق العشوائية) في المدينة الكبيرة من خلال مراحل التنمية تبعا للخطة الشاملة للدولة.

2-خصائص المدينة الجديدة

أ. المدينة الجديدة في الدول الصناعية:

ü **المدينة الجديدة في انجلترا:**

إن فكرة إنشاء المجتمعات الجديدة (المدن الجديدة) ظهرت في عام 1898 وذلك بصدور كتاب "هاورد" (الغد طريق سليم إلى الإصلاح الحقيقي) وهو بريطاني الأصل، فقد دعا هذا الأخير إلى إنشاء مجتمعات محلية جديدة وسط الطبيعة الخضراء ويطلق علها اسم "مدن الحدائق" ولا يزيد عدد سكانها عن 20000 نسمة[1] وتتميز هذه المدن بالتخطيط المسبق لكافة منشآتها الصناعية والتجارية ومختلف الخدمات الأخرى.

ولم يتم إنشاء هذه المدن إلا في بداية عام 1907 حتى عام 1920 ولم تلقى نجاحا كبيرا في بدايتها نتيجة لبعض الصعوبات والمشاكل الإدارية والمالية التي تعرضت لها، ولكن بعد إنشاء وزارة الأشغال والتخطيط عام 1942 (وزارة المدن والقرى) أقرت الحكومة قانون إنشاء المدن الجديدة سنة 1946[2]، ويعتبر هذا العام الانطلاقة الحقيقية، حيث بدأت مسيرة برنامج المدن الجديدة من خلال التمويل الحكومي وذلك بتوفير احتياجات السكان، وكانت المساكن –بصفة عامة- عن طريق الإيجار "وقد بلغ عدد المدن الجديدة 28 مدينة عام 1971[3]".

وأهم ما تميز سياسة إنشاء المدن الجديدة بإنجلترا ما يلي:

- يجب أن تقام المدن الجديدة حول مناطق مزدحمة قائمة بالفعل لكي تساعد على امتصاص السكان منها، فمن بين 14 مدينة جديدة أقيمت في الفترة من 1946-1950 كان منها 8 مدن جديدة في إقليم لندن لاستيعاب التضخم السكاني فيها.

---

[1] - نخبة من أساتذة على الاجتماع كلية الأدب جامعة (الإسكندرية)، على اجتماع المجمعات الجديدة، دار المعرفة الجامعية الإسكندرية في يناير 2002 ص:206.

[2] - د: عبد الرؤوف الضبع –مرجع سابق- ص:230.

[3] - د: مريم أحمد مصطفى – مرجع سابق- ص: 207.

- يجب أن تكون طول المسافة للمدينة الجديدة على بعد لا يقل عن 40كم عن لندن وأن تنمو المدينة معتمدة على نفسها اقتصاديا وثقافيا واجتماعيا.
- أن يتراوح عدد سكان المدن الجديدة بين 20000 إلى 60000 ألف نسمة، حتى يتوفر الحد الأقصى من سهولة الحياة داخل المدينة.
- تناسب سطح المدينة مع عدد السكان المتوقع لها، على أن يحتوي حزام أخضر بعرض 1200م ويحيط بالمدينة منطقة تقع خلف الحدود الإدارية للمدينة.
- موقع المدينة: يكون احتمالين: إما لبناء المدينة الجديدة على أرض فضاء تماما أو إقامتها في مستوطنة قائمة، كما أن يؤخذ في عين الاعتبار عند اختيار موقع المدينة سهولة إمدادها بالمياه وصلاحية البناء وإمكانية الصرف الصحي.
- كما تقرر في هذا القانون أيضا: أن يكون لكل مدينة مجلس تنفيذي يقوم بإعداد التخطيط العام للمدينة، وإعداد البنية الأساسية، كما تقع تحت إشرافه – في بعض الحالات- بناء المساكن والمكاتب والمراكز الرئيسية وكذلك إدارة الشؤون المختلفة للمدينة.

تعتبر مجموع الخصائص أو الأسس – السالفة الذكر- الخطوات الهامة التي تضمنها المخطط العام لمدينة لندن الكبرى، أو ما يسمى بخطة **أبركرومبي** Abarcrombi [1]، كما تعتبر العلامة الرئيسية في التاريخ الحديث للسياسة العمرانية العامة في إنجلترا.

ü **<u>المدينة الجديدة في الولايات المتحدة الأمريكية</u>:**

لقد ظهرت سياسة – المدن الجديدة- في الولايات المتحدة الأمريكية نتيجة لجهود مستثمري القطاع الخاص وليس نتيجة لجهود الحكومة فلقد تحصلت الشركات الخاصة على احتكار إنشاء المدن الجديدة والتي بلغ عددها حوالي 64 مدينة في أوائل السبعينات[2].

وتختلف تجربة – المدن الجديدة- في الولايات المتحدة عن مثيلتها في بريطانيا في نواحي منها:

---

[1] - د: عبد الرؤوف الضبع – مرجع سابق - ص:236.

[2] - نخبة من أساتذة قسم على الاجتماع (كلية الآداب جامعة الإسكندرية – مرجع سابق -) ص207.

- Ø المدن الأمريكية ليس لها حزام واقي حولها.
- Ø كونها دون سلطة حكومية فيما عدا الإدارة المحلية.

وأول مدينة جديدة أنشأت في الولايات المتحدة هي "راديون" صممها كلا من "كلارونس ستيان وهنري رايت" في عام1929، كجاردن سيتي دون حزام أخضر واقي، فقد قاما برسم العمارات المجاورة والمحاطة بحدائق بحيث تواجه المنازل الحدائق بدلا من الشوارع[1]، وكان من بين عوامل نجاح المدن الجديدة في الولايات المتحدة الأمريكية هو اختيار جماعات وأفراد من أجناس وطبقات اجتماعية مختلفة وقد نص القانون الأمريكي على ضرورة تطوير وتنمية المجتمعات الجديدة وتوفير المسكن الملائم للأسرة متوسطــة الدخل وذات الدخل المحدود مع ضرورة مراعاة القوانين المتعلقة بالمساواة في فرص العمل والسكن والخدمات.[2]

أما عن التجربة الفرنسية فيما يخص –إنشاء المدن الجديدة- فقد اختار المخططون موقع إنشاءها بجوار مدن صغيرة قائمة بالفعل، حتى لا تنشأ من فراغ ولتجد بعض البيئة الأساسية الموجودة في المدينة القائمة والتي تساعد على إنشاء تلك المدن الجديدة[3].

كما ركزت السلطات على كبر حجم المدن الجديدة، لأنه كلما كان حجم هذه الأخيرة صغير، فلا يمكن تحقيق التنوع والتوازن المطلوب في مجال العمل، لأن المؤسسات تمتنع عن الاستثمار داخل هذه المدن الصغيرة، أين اليد العاملة تكون محدودة والتجهيزات غير كافية ومنه فإن الحجم الكافي من السكان أصبح شرط ضروري لنجاح تلك المدن.

---

[1] - د: السيد عبد العاطي السيد: علم الاجتماع الحضري، الجزء الثاني، دار المعرفة الجامعية، 2004، ص279.

[2] - نخبة من أساتذة قم على الاجتماع (كلية الآداب جامعة الإسكندرية – مرجع سابق-) ص207.

[3] - د: داليا حسين الدرديري– مرجع سابق- ص58.

وقد نمت المدن الجديدة "ضواحي باريس" بسرعة، وكانت الهجرة إليها غالبا من الشباب من داخل الإقليم، مما يدل على نجاحها في جذب السكان من المركز العمرانية القائمة، وينقسم الإسكان في فرنسا إلى ثلاثة أنواع (حسب درجة الدعم) كما يلي:[1].

- **<u>المدعـــم</u>**: وهو الإسكان الشعبي وغالبا ما يقوم بتنفيذه هيئات والشركات الخاصة والعامة، التي لا ترمي للربح، وتمول عن طريق قروض ميسرة من الحكومة المركزية.

- **<u>المدعم نسبيا</u>**: ويمول من البنك العقاري والذي يقرض المقاولين والمستثمرين بسعر فائدة ميسرة وقد نجح هذا النوع.

- **<u>الغير مدعــم</u>**: وهو إسكان الطبقات الفوق متوسطة والغنية.

ومن خلال هذا العرض لأهم التجارب العالمية فيما يخص سياسة إنشاء -المدن الجديدة- نلاحظ أنها كانت إلى حد كبير ناجحة نظرا للدقة في التخطيط والتسيير، حيث أن مثل هذه السياسة تتطلب درجة كبيرة من الضبط في وضع القوانين والعمل على المراقبة المستمرة من بداية انطلاق المشروع إلى نهايته.

بالإضافة إلى ضرورة توفر إمكانات مادية ضخمة وخبرات علمية متفوقة لنجاح هذه المشاريع.

ويمكن حصر بعض العوامل التي ساعدت في نجاح تجربة المدن الجديدة في العالم في هذه النقاط:

أ. توفر سياسة عمرانية حضرية على المستوى القومي والإقليمي: حيث تشير الدراسات أن عامل توفر سياسة عمرانية مضبوطة من أهم العوامل التي تساعد على نجاح المدن الجديدة وهذا لا يتم إلا من خلال " الدقة في اختيار القيادات المحلية الواعية، المؤثرة

---

[1] - **د: داليا حسين الدرديري– مرجع سابق - ص53**.

المدربة وذلك نظرا لما لها من قدر لا يستهان به في عمليات التغيير ودفع المشاركة الإيجابية الفعالة في الانجاز"[1].

ب. موقـــــع المدينـــــــــة: يختلف موقع المدينة حسب الهدف من إنشائها فقد تكون مستقلة أو تابعة مثلا: "في تخطيط باريس اختيرت المدن الجديدة على بعد 50 كلم عن مركز باريس لتكون تابعة لها"[2].

ت. توفر شبكة من خطوط المواصلات التي تربط المدن الجديدة بالمدينة الأم.

ث. توفـــر الخدمـــات: تشير الدراسات إلى ضرورة وأهمية توفير الخدمات والاحتياجات السكانية بالمدن الجديدة حتى تكون عامل جذب لتنمية المدينة، كما يجب أن تتنوع هذه الخدمات لإعطاء السكان الحرية في الاختيار، كما يجب الاهتمام بالمناطق المفتوحة والمساحات الخضراء[3].

ج. متابعـة وتقييـم نمو المدينـــة: يعتبر عامل أساسي حيث تؤدي مراجعة السياسة الحضرية في الدولة من حين لآخر إلى الوقوف على الإيجابيات والسلبيات في السياسة القائمة، وتقييم ما حققته هذه السياسة من نجاح نحو تحقيق الهدف، كما حدث في بريطانيا، والتي كثيرا ما غيرت في سياستها العمرانية، وإن دل على شيء فإنما يدل على النضج السياسي والحضري للدولة.

ح. تكامل الحكومة مع القطاع الخاص: يعتمد نجاح المدن الجديدة على مجهود وتمويل كل من الحكومة والقطاع الخاص وليس على الحكومة المركزية فقط، مما يرهق ميزانية الدولة[4].

---

[1] -– نخبة من أساتذة قسم على الاجتماع (كلية الآداب جامعة الإسكندرية – مرجع سابق-) ص،ص211-212.

[2] - د: عبد الرؤوف الضبع– مرجع سابق- ص234.

[3] - د: عبد الرؤوف الضبع– مرجع سابق- ص234.

[4] - د: داليا حسين الدرديري –مرجع سابق- ص: 62

خ. ينبغي إعطاء القطاع الخاص الفرصة في إنشاء الخدمات والمرافق وبناء المجمعات السكنية في المدن الجديدة، وذلك من أجل ضمان توفير الموارد الكافية، بعد أن أصبح إنشاء هذه المدن يكلف أعباء باهظة، لا يمكن التغلب عليها دون تعاون وتنسيق بين القطاعين الحكومي والخاص[1].

د. ضمان توفير المناخ الملائم والبيئة للمشاركة الجماهيرية في تنمية المدينة الجديدة، "ويرتبط مفهوم المشاركة بمفهوم الوعي ومفهوم الحاجات الأساسية"[2]

ب-المدينة الجديدة في مجتمعات البلدان النامية

إن معظم البلدان النامية تعاني من ظاهرة النمو الحضري، وازدياد عدد سكان المدن الرئيسية بها، ومن أجل التحكم في هذه الظاهرة، اتجهت معظم تلك البلدان في سياستها التنموية إلى التخطيط الحضري والعمراني من أجل الحد من المشاكل العمرانية التي تعاني منها، ومن بين تلك الإجراءات أو الاتجاهات: سياسة المدن الجديدة باعتبارها أداة من أدوات التجديد الحضري والذي أصبح ضرورة تقتضيها الظروف المستجدة في العالم ككل.

وقد طبقت هذه السياسة في كثير من الدول النامية من خلال إنشاء مدن جديدة بأنواعها (المستقلة والتابعة) وتتراوح أحجام تلك المدن من مجتمعات صغيرة سكنية كالضواحي إلى المدن الصناعية المستقلة الضخمة وتتعدد الأغراض أو الأهداف من أجل إنشاء المدن الجديدة من دولة إلى أخرى فمثلا: تم إنشاء مدينة "بومباي الجديدة" بالهند عام 1971 من أجل إعادة توزيع السكان داخل إقليم مدينة "بومباي" ومن أجل أيضا امتصاص الهجرة الضخمة التي تتدفق إلى المدينة باستمرار بالإضافة إلى محاولة حل مشكلة التركيز الضخم للسكان والأنشطة داخل المدينة القديمة[3].

---

[1] - د: داليا حسين الدرديري –مرجع سابق- ص: 62

[2] - نخبة من أساتذة على الاجتماع (كلية الآداب جامعة الإسكندرية) – مرجع سابق- ص:272.

[3] - د: عبد الرؤوف الضبع– مرجع سابق- ص235.

أما في "مصر" فقد أقامت الدولة عدة مشاريع متنوعة لإقامة المجتمعات الجديدة أو المدن الجديدة كتعمير الصحراء مثلا، وتطبيق سياسة التوطين والتي كان من أهمها عمليات توطين البدو في الساحل الشمالي الغربي في مصر[1]، وتعتبر – مصر - أول الدول النامية التي طبقت سياسة المدن الجديدة، حيث بلغ إجمالي الاستمارات المنفقة على إنشاء المدن الجديدة واستصلاح الأراضي في المناطق المستصلحة على مياه السد العالي: 242.2 مليون جنيه، وبلغت أيضا إجمالي الإستثمارات المنفقة في تنفيذ مشروع الوادي الجديد:25.95 مليون جنيه ما بين الفترتين 1975-1967[2].

وتوقفت عملية إنشاء المدن في فترة ما بين 1967 إلى 1973، ثم استأنفت المشاريع في منتصف السبعينات، حيث أقيمت مشروعات عمرانية وتنموية كبيرة، من خلال إنشاء العديد من المدن متنوعة الأغراض حيث كانت منها: المدن الزراعـــــــــية،

الصناعية والترفيهية كما أنشأت مدن جديدة حول مدينة القاهرة مثل: مدينة العاشر من رمضان، السادس من أكتوبر، 15 مايو...الخ[3].

وسياسة مصر الحالية فيما يخص الإسكان والتعمير تهدف إلى ما يلي:

- جذب الاستثمار العقاري.
- جذب القطاع الخاص لمجال الإسكان وتشجيعه ليكون الشريك الأساسي في مشروعات الإسكان.

وتتركز –هذه السياسة- في المقام الأول، على تعديل دور الدولة في توفير السكن، من خلال تزايد دورها في رسم السياسات العامة للإسكان وجعل مهمة تنفيذها على أطراف عدة مثل: الشركات الخاصة للتنمية العقارية والجمعيات الأهلية والتعاونية وكذلك البنوك ومؤسسات التمويل الحكومي.

كما هدف كذلك-من خلال إنشاء المدن الجديدة- إلىجعلها مراكز جذب كبير للاستثمارات القطاع الخاص، مع تطوير دورها في تحديد آليات الرقابة والمتابعة الكفيلة بضمان مراعاة البعد الاجتماعي وحماية مصالح الطبقات الفقيرة.

---

[1] - د: مريم أحمد مصطفى ود: عبد الله محمد عبد الرحمان – مرجع سابق ص: 385

[2] - د: عبد الرؤوف الضبع– مرجع سابق- ص264.

[3] - د: مريم أحمد مصطفى وعبد الله محمد عبد الرحمان – مرجع سابق- ص:387.

وفي هذا الإطار يشارك القطاع الخاص في تملك وإدارة المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة، وهو محاط بالعديد من الحوافز المشجعة التي قدمتها الدولة له ومن أبرزها: تقليل الرسوم والضرائب، وزيادة الإعاقات الضريبية بالإضافة إلى إنشاء الدولة شبكات المرافق والخدمات التي يتعذر على القطاعات الأخرى القيام بها[1]

"ويمثل قانون التمويل العقاري الذي بدأ تنفيذه اعتبارا من مارس 2004 أحد الحلول التشريعية التي قدمتها الدولة لحفز وتشجيع القطاع الخاص الاستثماري على بناء وتمويل مشروعات على بناء وتمويل مشروعات الإسكان، حيث أتاح تطبيق هذا القانون تنفيذ أكثر من 30 ألف وحدة سكنية في مصر حتى الآن، وبلغت نسبة مشاركة القطاع الخاص 64% من جملة الاستثمارات"، أما الاستثمارات الباقية، فقد قامت بتنفيذها كلا من الحكومة والهيئات الاقتصادية وشركات القطاع العام وقطاع الأعمال.

من هنا نستنتج أن السياسة السكنية في مصر – وكغيرها من الدول النامية- قد سمحت لمؤسسات القطاع الخاص والجمعيات الأهلية والتعاونية للمشاركة في التنمية وخاصة مشاريع الإسكان الذي أصبح يشكل عبئ ثقيل على الحكومة المركزية بمفردها، هذه المشاركة الثنائية في التنمية، قد حققت نجاحات عديدة، "حيث شهد عام 2004-2005: إنشاء 900 وحدة سكنية بالمدن الجديدة، إضافة إلى خمس محطات ووحدات تنقية المياه إلى جانب إنشاء 20 وحدة صحية في مصر".

وما يمكن أن نستخلصه من هذا الفصل: أن المدينة الجديدة بالدول النامية تختلف في إنشاءها من دولة لأخرى، حيث أن لكل دولة أسلوبها الخاص في التخطيط لمجالها والذي يتوافق مع إمكاناتها المادية والبشري، من هنا يتضح لنا أن أهداف تكوين المجتمعات الجديدة متنوعة ومتعددة، لكنها في النهاية تهدف إلى تحقيق أهداف تنموية وتحاول أن تخفف من حدة المشكلات التي يعاني منها المجتمع لهذا يجب أن تعتمد بالأساس على التخطيط العلمي أي التخطيط الحضري.

---

[1]- د: عبد الرؤوف الضبع– مرجع سابق - ص264.

الفصل الثالث: التخطيط الحضري و انجاز المدن الجديدة

- تمهيـــد.

<u>أولا</u>- التخطيــــط الحضـــــري.

<u>ثانيا</u>- شـــروط التخطيــط الحضـــري.

<u>ثالثا</u>- البيئـــة و أهميتهـــا في تخطيـــط المـــدن.

<u>رابعا</u>- إجــراءات تخطيـــط المـــدن الجديـــدة.

تمهيـــــــد.

إن التخطيط هو المجهود الذي يبدل لتطبيق المعرفة العلمية واستغلال الإمكانات المادية والبشرية من أجل القضاء على ومظاهر التخلف والارتقاء بالمجتمع إلى أفضل المراكز، لهذا فعملية تخطيط المدن عملية مشتركة وتتطلب تضافر جهود العديد من المختصين في الهندسة والهندسة المعمارية وأيضا المختصين في الإحصاء والاقتصاد بالإضافة إلى علماء الاجتماع ونظرتهم التحليلية للقيم الإنسانية، أي ذلك التفاعل بين العناصر المادية والعناصر الاجتماعية والتي تؤثر على طبيعة ونمو المدينة.

وسنحاول في هذا الفصل التعرض لمفهوم التخطيط الحضري وشروطه والعوامل البيئية وتأثيرها في تخطيط المدن، بالإضافة إلى التعرض لأهم إجراءات ومراحل تخطيط المدينة الجديدة.

التخطيط الحضـــــري وإنجــــاز المـــــدن

أولا: التخطيط الحضري

إن التخطيط بصفة عامة يشكل مطلبا حيويا بالنسبة لبلدان العالم من أجل التصدي بجدية لمشاكل التخلف وتراكمها والإسراع بعمليات التغيير والتنمية، فالتخطيط وسيلة من وسائل التنمية يسعى إلى تحسين الأوضاع وتغييرها من أجل تحقيق مستقبل أفضل بأساليب علمية منظمة وهذا المعنى نجده عند الدكتور حسين عمر حيث يؤكد "أن التخطيط وسيلة لا غاية، ويتميز بأنه وسيلة علمية منظمة ومستمرة، ويتم بموجبها حصر الموارد المتاحة في المجتمع – المادية والبشرية والمالية- وتقدير احتياجات المجتمع، ثم تحديد طريقة تعبئة واستغلال هذه الموارد، أو تشغيلها وتوجيهها وتوزيعها على النحو الذي يساعد على تحقيق الغايات الموجودة في أقصر فترة ممكنة[1].

وعلى هذا الأساس فالتخطيط أسلوب علمي و عملي يتم من خلاله دراسة المشكلات الراهنة وضبط أسبابها من أجل التحكم فيها مستقبلا وتغييرها وذلك بوضع خطة واقعية قابلة للتنفيذ تعني باحتياجات المجتمع حسب أولويتها وفي ضوء الإمكانات والموارد المتاحة في المجتمع.

وقد عرف مفهوم التخطيط الحضري تغيرات مستمرة تبعا لتطور النظرية العلمية في تناول ظاهرة النمو الحضري والعوامل المرتبطة به وقد تبلور هذا المفهوم كعلــــــم

مستقل بذاته في العلوم الاجتماعية بداية من النصف الثاني من القرن الماضي[2]وقد كان علم الاقتصاد الأسرع في التعامل معه ليشكل مادة بحث بعده في علم الاجتماع ثم في علم النفس، لذلك تنوعت وتعددت التعريفات التي تناولت مفهوم التخطيط الحضري نذكر أهمها:

---

[1] - د: حسين عمر – التنمية والتخطيط الاقتصادي- دار الشروق كلية الاقتصاد والإدارة جامعة المالك بن عبد العزيز ط:2 1978 ص: 67.

[2] - السيد عبد الماضي السيد – مرجع سابق ص، ص: 222-224.

- التعريف الذي وضعه " **لويس كابل**" Lowis keeble" حيث يذهب إلى أن "**التخطيط الحضري عبارة عن علم وفن يتجلى في أسلوب استخدام الأرض وإقامة المباني وشق الطرق وتسيير المواصلات كل ذلك بطريقة تكفل تحقيق الحد الأقصى في جوانب الاقتصاد الملائمة والجمال**". نلاحظ أن هذا التعريف يركز على الجانب المادي لتخطيط دون الاهتمام بالجوانب الاجتماعية والثقافية وهو بذلك عبارة عن وجهة نظر تعكس التوجهات العقلانية والتقليدية للتخطيط داخل الهندسة المدنية وعلم الاقتصاد.

- وهناك من يرى أن المقصود بالتخطيط الحضري هو الإستراتيجية أو مجموعة الإستراتيجيات التي تتبعها مراكز إتحاد القرارات لتنمية وتوجيه وضبط نمو وتوسع البيئات الحضرية بحيث يتاح للأنشطة والخدمات الحضرية أفضل توزيع جغرافي وللسكان أكبر الفوائد من هذه الأنشطة الحضرية[1].

من هنا فالتخطيط الحضري هو تحسين ظروف البيئة الطبيعية بوضع خطة عمل متكاملة الجوانب لمواجهة أحوال وأحداث مرتقبة وتحقيق أهداف معينة في فترة زمنية محددة، بحيث تتوفر لهذه الخطة المرونة الكافية لتتناسق مع ديناميكية الحياة.

ويجب أن يركز التخطيط الحضري على الجوانب الاجتماعية والثقافية للبيئة الحضرية حيث أن التخطيط الحضري عبارة عن محاولة لبناء الحياة الاجتماعية بشكل يضمن توازن الشخصية الإنسانية ونموها السليم في مجتمع متكامل وقادر على تلبية رغبات جميع أفراده، وتيسير فرص عمل الحياة لهم بشكل ملائم ومستجم داخل نظام البيئة الحضرية[2].

من خلال ما تقدم نلاحظ أن مفهوم التخطيط الحضري يتضمن وجهات نظر مختلفة سواء تعلق الأمر بجوانب تركيزه أو مستواه أو نطاقه وهذا ما يعكس السيرورة التاريخية لتطور المفهوم في حد ذاته.

---

[1] - د: إسحاق يعقوب القطب ود: عبد الإله أبو عياش – النمو التخطيط الحضري في دول الخليج العربي- جامعة الكويت. ط:1- 1980 ص:204.

[2] - عبد الهادي محمد والي: التخطيط الحضري: تحليل نظرية وملاحظات واقعية دار المعرفة الجامعية – الإسكندرية 1983 ص: 20-24.

فمن حيث التركيز، يمكن التمييز بين نمطين أساسيين:

1. **<u>نمط التخطيط المادي (الفيزيائي)</u>**: والذي يعكس تلك التصورات التقليدية التي اقتصرت على الجوانب المادية والنظرة الاقتصادية في توزيع المسيرات الحضرية المادية والعلاقة فيما بينها.

2. **<u>نمط التخطيط السلوكـــــــي</u>**: وهي وجهات النظر التي تنطلق من الواقع الاجتماعي بمكوناته السلوكية وقيمه والتي تأثير في مختلف المواقف والاتجاهات والرغبات والميول الفردية والجماعية كأسس يجب الاحتكام إلها، قبل صياغة القرارات التخطيطية.

أما من حيث مستويات التخطيط فيمكن التمييز بين ثلاث مستويات:

1. **<u>المستوى المحلي للبيئة الحضرية</u>**: يركز على مكان واحد وموقع واحد سواء كان مدينة أو جزء منها مثل: المخططات البلدية.

2. **<u>المستوى الإقليمية الحضري</u>**: يشمل رقعة جغرافية واسعة ويهتم بربط عملية التفاعل بين عدة مناطق مثل: المخططات الولائية.

3. **<u>المستوى الشامل (الوطني)</u>**: مثل المخطط الوطني والذي يعكس السياسة العامة للدولة، وتراعي فيه مختلف الجوانب الاجتماعية والاقتصادية والمادية[1].

و على هذا الأساس فالتخطيط لا يجب ان يركز على الجانب المادي(...)فقط بل يجب أن يركز على الجانب الامادي (الاجتماعي)أيضا،على اعتبار أن التخطيط في أي بيئة حضرية الهدف منه أداء وظيفة اجتماعية و حتى يتحقق هذا الدف من الضروري القيام بدراسات معمقة حول الجوانب المادية و الامادية للمجتمع لمراد التخطيط له. و معرفة رغباته و حاجاته الوضع الاجتماعي و الثقافي له،بمعنى الالتزام بشوط التخطيط الحضري من: الواقعية،المرونة و التكامل....و غيرها.

---

[1] - **عمر صدوق: الطبعة القانونية للمخطط الوطني – ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1992- ص:5-12.**

ثانيا: شـــــروط التخطيط الحضري

هناك مجموعة من الشروط الأساسية التي يجب الأخذ بها عند وضع المخطط ومن أهمها:

أ. **الواقعية**: إذا كان التخطيط هو الانطلاق من دراسات وتقديرات دقيقة للإمكانيات والموارد المتاحة في المجتمع فيجب أن تكون هذه التقديرات واقعية، أي مستمدة من واقع الحياة الاجتماعية لهذا المجتمع، وليس من تقديرات وهمية خيالية بعيدة كل البعد عن الحياة الاجتماعية وما يتخللها من تفاعلات وتغيير في الأنساق الاجتماعية.

ب. **الشمول**: معناه أن تتضمن الخطة وخاصة خطط التنمية كافة القطاعات الأساسية داخل المجتمع ذلك "أن التخطيط السليم يقوم في جهوده على أساس التصور الشمولي للعناصر المترابطة للحياة الاجتماعية ويقصد بالشمول أخذ جميع جوانب المشكلة التي يخطط لها"[1].

ت. **المرونة**: يتوقف نجاح وتنفيذ الخطة على مقدار ما تتصف به من المرونة والتكيف مع الظروف المستجدة. وبقدر ما تتصف به الخطة من المرونة تكون درجة توقع تنفيذها لأن مرونة الخطة تجعل عمليات التنفيذ مأمونة وميسرة لحل المشكلات الطارئة[2].

ث. **تحديد الأولويات**: يعتمد أساسا على أهمية المشاريع التي يرغب في القيام بها أي أن المقصود مراعاة الأفضلية والأسبقية القائمة على درجة أهمية الأعمال أو المشروعات أو البرامج أو الخدمات وغيرها.

ج. **التعاون والتنسيق والتنظيم**: لا شك فيه أن نجاح أي مشروع يعتمد على التعاون والتنسيق لاعتبارهما دعامتين أساسيتين تتمثلان في الجهود المبذولة لتحقيق الأهداف العامة، فالتعاون في التخطيط واجب على الأجهزة الرئيسية منها المحلية[3].

---

[1] - نبيل المالوطي – علم الاجتماع التنمية - الطبعة الثانية 1978 ص102.

[2] - محمد جمال برعي التخطيط للتدريب في مجالات التنمية،مكتبة القاهرة ص6.

[3] - محمد جمال برعي –مرجع سابق - ص:108.

ح. **التكامـــــــــل**: ويرتبط بالشمول حيث أن التخطيط لا يقوم على أساس تصور كل مشروع على حدا، فالخطة تتألف من مجموعة متكاملة من المشاريع ويجب أن يكون تناسق بين هذا المشاريع بمعنى يعتمد نجاح كل مشروع على نجاح بقية المشاريع الأخرى.

خ. **تقدير الظروف الخارجية**: إن التخطيط يقوم على أساس دراسة الحاجات والإمكانيات والموارد دراسة حقيقية، وواقعية متكاملة مع ملاحظة جميع الظروف المحيطة بها ضمانا للسير في مراحل التنفيذ فمن الواجب الاهتمام بجميع الظروف الداخلية ومراعاة العوامل الخارجية لضمان نجاح الخطة، وعدم حدوث عقبات فيما بعد[1].

ثالـــــثا: البيئـــة و اهميتـــها في تخطيـــط المـــدن

إن الغاية الأساسية من تخطيط المدن – مهما اختلفت نظريات التخطيط- هو تحسين الظروف البيئية والطبيعية في الموقع الذي بنيت عليه المدينة من جهة وكذلك تحسين الظروف العمرانية، الخدمات، المنافع وكذلك الأحوال الاجتماعية للسكان من جهة ثانية، فالخبرة والتجربة توضح أن انعدام التخطيط يؤدي إلى استمرار المشاكل التي يعاني منها المجتمع، بل وأيضا تفاقمها، وإدراك هذه الحقيقة يعني إدراك أهمية وضرورة الاعتماد على التخطيط من أجل النهوض بالمجتمع وإخراجه من الفوضى والمشاكل التي تعرقل تطوره.

وعلى هذا الأساس فتخطيط المدن يعتبر عملية فيزيقية واجتماعية في آن واحد، "لهذا فالاتجاهات التخطيطية والعمرانية الحديثة تدعو إلى عدم الفصل بين المسائل المادية والاجتماعية، لأننا بصدد ظواهر متكاملة، كل جانب فيها يؤثر في الجانب الآخر ومتأثر به في نفس الوقت"[2]

ويقصد بالتخطيط الفيزيقي بما يعرف بالتخطيط البيئي والذي يهتم بالعوامل الطبيعية وخاصة العوامل الجغرافية من الموقع وطبيعة الأرض ونوع التربية...الخ. حيث أن الموقع الممتاز يلعب دور

---

[1] - **محمد جمال يرعي –مرجع سابق - ص:109.**

[2] -**د: محمد المنعم نور: الحضارة والتحضر، دراسة أساسية لعلم الاجتماع الحضري، ملتزم الطبع والنشر، مكتبة القاهرة الحديثة الطبعة (1) 1970، ص:164.**

كبير في تحديد أهمية المدينة، وتصنيفها مثال: الموقع على مفترق الطرق يكون مركز إلتقاء تجاري وبالتالي تصبح تلك المدن تجارية، ويكون نشاطها

منصب على التجارة فقط، وأيضا المواقع التي تكون ذات تربة خصبة، تتوافر فيها معادن ذات قيمة صناعية تؤدي إلى إنشاء مدن صناعية زراعية...الخ.

أما عن عامل طبيعة الأرض وتضاريسها، فهو يؤثر على شكل المباني وتوزيعها ففي بلاد اليونان، تأثر تخطيط مدينة "أثينا" بطبيعة الأرض الجبلية وقد قسمت المدينة إلى قسم يعرف باسم "الأكر بوليس" وهي عبارة عن تل مرتفع يضم معابد ومباني دينية، أما القسم الآخر يضم مباني المسرح ومباني عامة خاصة في وسط المدينة.بالإضافة إلى عامل التربة، فهو ضروري لتعيين طريقة البناء، والدليل على ذلك أن طبيعة التربة الصحراوية لمدينة "مصر" أثر واضح على طريق البناء، إذا استعمل الحجر الجيري في بناءها ليتلاءم مع نوع تربتها.

ويراعي أيضا عامل أخر فيما يخص التخطيط البيئي، وهو عامل المناخ فهذا الأخير يلعب دور هام في تصميم المباني وتخطيطها، فهو يساعد من جهة في تحديد الفتحات: كالأبواب والشبابيك ومن جهة أخرى يساعد في توفر المباني على حاجب يقي من أشعة الشمس في المناطق الحارة[1].

وعلى هذا الأساس فالإلمام بهذه العوامل البيئية في – تخطيط المدن- يؤدي إلى خلق بيئة صحية مناسبة، وبالتالي الحد من المشاكل البيئية التي تعاني منها معظم المدن، فأهم الشروط التي يجب التركيز عليها في التخطيط البيئي ما يلي:

- توفر ماء جوفي كافي وغير معرض للتلوث.
- توفر تربة لها قابلية امتصاص ماء المطر.
- توفر مساحات مناسبة (أراضي واسعة) لمنع الازدحام والتقليل من الضوضاء.
- توفر المرافق وخدمات الكهرباء والغاز وشبكة اتصال الهواتف.

---

[1] - د: أحمد رشوان: المدينة دراسة في علم الاجتماع الحضري، المكتب الجامعي الحديث، الطبعة الخامسة،ص:88.

- دراسة مشاكل المرور والعمل على الحد منها من خلال الاعتماد على وسائل النقل الجماعية.

ورغم ضرورة التخطيط البيئي في تخطيط المدن إلا أنه يجب التركيز على التخطيط الاجتماعي أيضا لأن هذا الأخير يعتبر بمثابة تخطيط عام يضم كافة أنواع التخطيط لأنه "وسيلة عملية لتجميع القوى وتنسيق الجهود وتنظيم النشاط الاجتماعي الذي تبذله جماعة من الجماعات في إطار واحد مع تكامل الأهداف وتوحد المواقف"[1] فالهدف من التخطيط الاجتماعي هو تنسيق خدمات المجتمع بعد الكشف عن حاجاته من خلال دراسة النسق القيمي الذي يحكمه وكذلك العادات والتقاليد والتي تشكل إطاره الحضري وكذلك نظامه السياسي والاقتصادي والإداري حتى يتمكن من تحديد ووضع برامج إنمائية تتلاءم وقيمه وحاجاته وبالتالي الوصول إلى تحقيق مجتمع متوازن.

فأصحاب المدخل السوسيو ثقافي فيرون أن المتغيرات التي تطرأ على التنظيم الاجتماعي هي نتيجة للتغيرات التي تطرأ على المتغيرات الإيكولوجية أي هناك علاقة مباشرة (السبب والنتيجة) بين المتغيرات الفيزيقية (البيئية) والتنظيم الاجتماعي[2].

ويركز هذا المدخل على العديد من النقاط الأساسية والتي تساعد في تخطيط المدن وضبط البيئات الحضرية نذكر أهمها:

- التقليل من الكثافة السكانية العالية والتضخم الحضري، الذي يؤدي بصفة عامة إلى أمراض اجتماعية كثيرة.
- التخفيف من شدة الازدحام: نعني بذلك الاكتظاظ (عدد الأفراد في الغرفة) .
- توزيع المجال المفتوح: من مساحات خضراء وأماكن للترويج وقضاء أوقات الفراغ.
- مراقبة الامتداد العمراني غير منظم.

---

[1] - د: حسن إبراهيم عيد، مرجع سابق، ص: 225.

[2] - د: إسماعيل قيرة، أي مستقبل للفقراء في البلدان العربية، مخبر الإنسان والمدينة جامعة منتوري، قسنطينة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة ص،ص: 180-181.

ونستنتج مما سبق ذكره عن التخطيط البيئي والتخطيط الاجتماعي والثقافي أن الأهداف الاجتماعية لتخطيط المدن – بصفة عامة- لا ينحصر في تصميم البيئة الفيزيقية فقط (المجال، الكثافة، الموقع، العوامل الطبيعية...الخ) وإنما أيضا في الأفراد وأنماط التنظيم الاجتماعي والإدارة الموجودة في تلك المدن[1].

ومن هنا يمكن فهم المحاولات العديدة التي تبذل لتخطيط البيئة الحضرية من خلال المزج بين الجوانب المادية والعلاقات الإنسانية، من أجل إيجاد البدائل والحلول الملائمة للمشكلات الحضرية الآخذة في التراكم والتعقد.

[1] - أ.د. إسماعيل قيرة، -مرجع سابق- ص:184.

رابعـــــــــا: إجــــــــراءات تخطيــــط المدينــــــــــة الجديــــــــدة

باعتبار أن المدينة كنظام اجتماعي، فهي في حالة ديناميكية، فالعلاقات يبين أجزائها وعلاقاتها بالأنظمة الأشمل والأوسع هي على نحو مستمر عرضه للتغيير، لهذا فإن "تخطيط المدن لكي يكون فعال لابد أن يساير التغيرات المستمرة في المجتمع"[1] بمعنى أن إنجاز المدن يجب أن يخضع لعنصر التخطيط والتوجيه بهدف التحكم في التغير الذي قد يطرأ على المجتمع خلال مراحل إنجاز المدينة.

وتمر عملية إنجاز المدن بمراحل عديدة حسب الخطة العامة والتي ترسمها السياسة العامة للدولة نفسها، وأهم هذه المراحل نلخصها كم يلي:

- إنشاء أجهزة خاصة مهمتها الإشراف على عملية التخطيط وجمع الوثائق والمصدر وتحديد الأنشطة القائمة في المنطقة، وتحديد الأهداف حسب تطلعات السكان في ضوء إيديولوجية الدولة[2].
- تحديد المعطيات السكانية: أي معدل حجم المدينة والكثافة السكانية في الكيلو متر مربع، وكذلك ما يمكن توقعه من زيادة في السنوات المقبلة، وكيفية توزيع السكان في مختلف الأحياء.
- تحديد العوامل البيئية: أي معرفة المناخ، ونوع التربة واتجاهات الرياح ودرجات الحرارة وكل ما يتعلق بالبيئة الطبيعية من خلال تقارير ورسومات بيانية تحدد موقع الجغرافي والطبيعي للمدينة الجديدة.
- تحديد توزيع استعمالات الأرض:[3]تقسيم الأراضي وفق أغراض متعددة كالأراضي المخصصة للسكن والخدمات الاجتماعية والمناطق الخضراء والطرق والشوارع والحدائق والملاعب، وغيرها من التقسيمات والتي يتضمنها المخطط العام للمدينة.
- تحديد مواقع الخدمات الاجتماعية كدور الحضانة والمدارس بمختلف أطورها ومختلف الخدمات الإدارية خاصة فيما يتعلق بالأحوال المدنية والقضائية والأمنية.
- فصل المناطق السكنية بقدر الإمكان عن المناطق الصناعية.

---

[1] - مارسيا دلاو. (ترجمة إيناس عفت) تخطيط المدن: الأبعاد البيئية والإنسانية، معهد مراقبة البيئة العالمية (ورلد واتش) وثيقة 105 الدار الدولية للنشر والتوزيع، مصر، كندا 1994 ص:78

[2] - د: حسين عبد الحميد رشوان – مرجع سابق - ص،ص: 230،221.

[3] - د: أحمد بودراع، - مرجع سابق - ص: 228.

- تحديد المناطق والمساحات الخضراء: تعد هذه المناطق ضرورية من أجل راحة السكان وربط أواصر العلاقات الاجتماعية بينهم، ويفضل أن تكون على شكل حدائق عامة مع أشرطة خضراء بين الوحدات السكنية.
- بالإضافة إلى الخدمات الإرتكازية: شبكة مياه الري، شبكة الكهرباء والغاز وأيضا شبكة المجاري الصحية ومياه الأمطار.
- تحديد أماكن للسيارات ومحطات الحافلات: من الضروري تواجد أماكن مخصصة لمواقف السيارات أمام الوحدات السكنية بشرط أن تكون موزعة بشكل منظم، وأيضا محطات للحافلات على الأطراف الخارجية لتنقل السكان داخل وخارج المدينة[1].
- ضرورة العناية بوجود مراكز صحية ومستشفيات وأيضا مراكز ثقافية تهتم بنشاط الشباب وتحسين قدراتهم الفنية والثقافية.
- ضرورة توفر شبكة الشوارع والتي تعد بمثابة فك العزلة أمام تنقل سكان المناطق بين الشوارع الداخلية والخارجية التي تربط أجزاء بعضها ببعض، بالمناطق المجاورة الأخرى ويفضل أن تكون هناك شوارع ثانوية وأخرى رئيسية لربط المناطق بمراكز المدن.

بالإضافة إلى ضرورة وجود خدمات دينية، تقصد بذلك توفر المساجد باعتبارها أماكن للعبادة وتعليم القرآن الكريم وتشكل محور فعاليات في المناسبات والأعياد الدينية.

من هنا فالتخطيط لإنشاء-المدن الجديدة- يتطلب وضع مخططات عامة و أساسية تتكفل بإدراج كل الإجراءات- التي ذكرناها سابقا- فهناك المخططات الإقليمية و الفرعية و التفصيلية،و غيرها من المخططات و التي ترسمها و تضعها السياسة العامة للبلاد و التي تعنى بخصائص المجال، و تحديد استعمالات الأرض و مختلف الأنشطة التجارية و الصناعية و مواقعها على أرض الواقع، زد على

[1] - د: أحمد بودراع، - مرجع سابق- ص: 237.

ذلك فتخطيط المدن يستخدم وسائل و أدوات تعمير مختلفة سوف نقف على أهمها في الفصل اللاحق و التي اعتمدت عليها الجزائر في مسيرتها العمرانية.

الفصل الرابع:النمــو الحضــري فــي الجزائــر

سياسات التعمير و أشكاله و دور القطاع الخاص و مجالات مشاركته في التعمير

- تمهيـــد.

المبحث الأول:

النمـو الحضـري فـي الجزائـر: سياسـات التعميـر و أشكالـه

أولا- العوامل المؤثرة في النمو الحضري في الجزائر.

أ. النمو السكانـــــــــــــــــــــــــي

ب. العوامل الاقتصادية و الاجتماعية

ت. العوامل الإداريـــــــــــــــــــــة

ثانيا- سياســـــات التعميــر و مراحلـــه.

ثالثا- وسائـــل و أدوات التعميـــر.

رابعا- أشكــــال التعميــــر.

أ. المناطق السكنية الحضرية الجديدة

ب. المــدن الجديــدة

المبحث الثانـي:

دور القطـاع الخـاص و مجـالات مشاركتـه فـي التعميـر

أولا- عــوامل إشـــراك القطـــاع الخـــاص.

ثانيا- مجـــالات المشاركـــــة.

ثالثا- فعاليـــــة المشاركـــــة.

تمهيـــــــد.

تعتبر ظاهرة التحضر في الجزائر ظاهرة قديمة، فقد وجدت مستوطنات حضرية بها، يعود تاريخها إلى ما قبل التاريخ الميلادي، و قد مرت الجزائر بعدة حضارات متعاقبة من الغزو الروماني إلى الإجتياح الوندالي إلى البيزنطي، ثم الفتوحات الإسلامية إلى الإستعمار الفرنسي و كل حضارة من هذه الحضارات تركت بصمات في التراث العمراني للجزائر و ساهمت في النمو الحضري الذي عرفته الجزائر و في هذا الفصل سنحاول تحليل بعض العوامل التي أثرت في نمو المدن و إتساعها، بالإضافة إلى عرض لأهم سياسات و وسائل التعمير و أشكاله و أيضا عوامل و مجالات مشاركة القطاع الخاص في التعمير في الجزائر.

المبحث الأول:

النمـــو الحضـــري فـــي الجزائـــر: سياســـات التعميـــر و أشكالـــه

أولا- العوامل المؤثرة في النمو الحضري في الجزائر.

هناك عوامل و أسباب عديدة تؤدي إلى زيادة عدد و أحجام المدن و لكن أهم العوامل التي أثرت في النمو الحضري في الجزائر ترجع إلى ما يلي :

أ. **النمو السكاني**: إن زيادة النمو السكاني يؤدي بالضرورة إلى إتساع و إمتداد المدن على حساب الأراضي المحيطة بها، و أهم أسباب النمو السكاني الزيادة الطبيعية لسكان المدن ، بسبب الهجرة الريفية و قد ازدادت هذه الأخيرة في الجزائر مباشرة بعد الإستقلال كنتيجة للأوضاع السيئة و المتمثلة في تفكك النظام الزراعي بعد إعادة هيكلة القطاع الزراعي، فقد انخفض معدل نسبة عمال الزراعة من 22 % سنة 1989 إلى 20 % في سنة 1990[1] و هذا ما أدى إلى زيادة نسبة المهاجرين الريفيين إلى المدينة بحثا عن العمل و السكن.

بالإضافة إلى ذلك مشكلة التضخم السكاني و ما يعكسه من آثار اقتصادية و اجتماعية مختلفة، حيث يؤدي هذا التضخم إلى عدم التوازن بين السكان و ما توفره الدولة من سكنات، حيث قدر

---

[1] . د. بشير التيجاني: التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية 02-2000، ص:49.

عدد سكان الحضريين لعام 2000 ما يقارب 60 % من مجموع الكلي للبلاد، و هذا ما انعكس بدوره على نمو المدينة عمرانيا.

ب. **النمو الاقتصادي و الاجتماعي:** إضافة إلى ما سبق ذكره عن عامل النمو السكاني و كيفية تأثيره على النمو الحضري ، فهناك عوامل أخرى لها أيضا نفس التأثير و هي العوامل الاجتماعية و الاقتصادية فالمدينة كغيرها من الوحدات الاجتماعية التي تشكل المجتمع ، فهي تتأثر بكل ما يجري من تغيرات و تطورات على انساق المجتمع نفسه، فهناك تأثير متبادل بين نمو المدينة و التطور الاقتصادي و الاجتماعي الذي يشهده المجتمع ككل، فتطور و تغير الأنشطة الإقتصادية و الإجتماعية في المدن يدفع أو يؤدي إلى زيادة المساحات المبنية و كثرة المباني الجديدة إستجابة لذلك التطور.

ت. **العوامل الإدارية:** ترتبط العوامل الإدارية بتلك القرارات التنظيمية و التي تصدرها الدولة بصفة عامة و الهيئات المحلية كالبلديات بصفة خاصة .

فالقرارات التي تصدرها الدولة أو البلدية من أجل تطوير المستوى الإداري لمنطقة ما، كإنشاء مراكز إقتصادية أو إجتماعية ، « معناها إضافة هياكل و مرافق و خدمات إدارية و إقتصادية و ثقافية جديدة مما يجعل هذه المراكز بمثابة نقاط جذب للسكان على مستوى مجالها"[1]، الأمر الذي يؤدي إلى سرعة نمو سكانها خصوصا عن طريق الهجرة إليها ، بحثا عن فرص جديدة للعمل .

---

[1] -ذ بشير التيجاني- مرجع سابق-ص: 51

فهذه القرارات الادارية إذن هي المسؤولة عن طبيعة استخدام الارض و تقسيمها ، غير ان الاستخدام الغير عقلاني لعامل الارض قد ادى الى ظهور مشاكل كثيرة اهمها التوسع على حساب الاراضي الزراعية ، فأغلب مدننا الجزائرية كانت في الاصل أراضي زراعية خصبة فمثلا : مدينة سطيف كانت مركز لإقليم زراعي المنتجة للحبوب و أيضا مدينة معسكر كانت إقليم زراعي مختص في جميع أنواع الخضر و الفواكه بالإضافة الى مدن أخرى عديدة .

ثانيــــا - سياســـــات التعميـــــر و مراحلـــــه:

لقد ظلت الدولة و لوقت طويل المنجز الوحيد للسكن ، غير أنه و مع بداية سنة 1996 أصبح إنتاج السكن نشاط إقتصادي يخضع للقوانين التجارية[1] لهذا أصبح تطبيق هذا التوجه يستدعي إنشاء مؤسسات و أنظمة جديدة ، لكي تلعب دور أساسي في تجسيد هذا التوجه الجديد و رغم هذا فالسكن يبقى من أولويات الدولة و من أهم انشغالاتها – بصفة عامة – و من أجل الحد من المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع ، و زيادة تفاقم أزمة السكن ، أنشئت وزارة السكن و التعمير (MUCH) في فيفري 1977)[2] و قد مرت سياسة السكن في الجزائر بعدة مراحل نلخصها كما يلي :

1. **<u>التنمية في مجال التخطيط</u>** : يعتبر المخطط الثلاثي الأول أولى التجارب ، حيث إهتمت الحكومة بإكمال و إتمام ما تركه المستعمر من مشاريع سكنية ، فوضع السكن في المخطط الوطني 1967 يتميز بزيادة عدد السكان حسب الإحصاء العام للسكان و السكن لفترة (1966 – 1977) فمعدل إشغال السكن لم يوقف عن الإزدياد ليمر من 6,1 في سنة 1966 إلى 7,3 شخص في السكن عام 1977 .

1-Nacira Meghraoui Chougiat-ibid-p :17

2-Nacira Meghraoui Chougiat-ibid-p :18

ثم تلاه المخطط الرباعي (1974 – 1977) فقد أخذ السكن مكانة هامة في المجهودات الوطنية من أجل التطور و التنمية فالزيادة في طلبات السكن أدى إلى توسع سوق السكن الحضري من 61.000 سكن مسجل في فترة (9196– 1973) الى 186.000 سكن لفترة (1974 – 1978) ، و قد أتيح للمواطنين المشاركة في التخطيط و بالتالي قيام ديمقراطية حقيقية و قد تم إنجاز 300 قرية لأهمية البناء في المناطق النائية و البناء الذاتي، و بلغ عدد مؤسسات البناء 4000 مؤسسة بـــ 250 ألف عامل وقد خصص لهذا المخطط 34 مليار دج[1].

- ثم فترة 1980 – 1984 المخطط الخماسي الأول تميز بالعقلانية في التسيير التنموي، حيث تم تجسيد سياسة التهيئة العمرانية عام 1980 حيث ظهرت التهيئة العمرانية لأول مرة ضمن صلاحيات دائرية و وزارية و ذلك بإحداث وزارة التخطيط العمراني لأول مرة[2].
- و في سنة 1981 تأسست الوكالة الوطنية للتهيئة العمرانية و التي كلفت بإعداد المخطط الوطني للتهيئة العمرانية، و قد تم إنجاز 407 ألف سكن (في هذه الفترة) منها 5000 أنجزت من طرف القطاع الخاص.

1- المخطط الرباعي الثاني(70-71) وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية الجزائر العاصمة 1974/1970

2- المخط الخماسي(1980-1984) وزارة التخطيط و التهيئة العمرانية، الجزائر العاصمة 1980

- و أخيرا فترة 1985 – 1993 : إن مع ظهور مرسوم 26/74 المتضمن تكوين إحتياطات عقارية لصالح البلديات و بمقتضى أدواته التخطيطية المتمثلة في Pud و Pup أي (مخطط التعمير الرئيسي و مخطط التعمير المؤقت) سلمت زمام الأمور لصالح البلديات و إستمرت هذه الوضعية

إلى غاية التسعينات ، حيث ظهر قانون التوجيه العقاري الذي ألغى القانون 26/74 المؤرخ في 1990/12/01[1] و المتعلق بالتهيئة و التعمير، بحيث يأكد هذا القانون إلزامية الإستعمال المنظم و

العقلاني للأراضي ، و هذا القانون يعيد الإعتبار لمفاهيم التعمير و تسهيلها من خلال إستعمال عقلاني للأرض . كما يهدف إلى إقامة تنسيق بين مختلف المصالح و خاصة المصالح التقنية و الجماعات الإقليمية من جهة ، و المواطنين و المتعاملين من جهة أخرى ، و قد تم في هذه الفترة إنجاز 482 ألف سكن من أصل 542 بمبلغ 76 مليار مع الاعتماد على آلية جديدة في التمويل ، و الإعتماد كذلك على مواد محلية .

2. **<u>سياسة وزارة الإسكان</u>**:

تتخذ الحكومة سياسة لتطبيق الإجراءات العلاجية للاستجابة للاتجاه السائد، و لما تفاقمت الأزمة لجأت الدولة إلى إنشاء وزارة خاصة بالسكن و وضعت خطة حددت إستراتيجية للعمل و قامت على الأسس التالية :

1. العمل على استقرار الهجرة الموروثة و التي ظهرت منذ عام 1962 .
2. الأهداف المسطرة في الميثاق الوطني (100 ألف سكن في السنة) .

1- بن سعيد سعاد: علاقات الجيرة في السكنات الحضرية الجديدة،مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري جامعة منتوري قسنطينة 2006-2007 ص:93

3. إنجاز مكاتب للدراسات و المؤسسات و منح لكل ولاية وسائل للدراسات و الانجاز و السماح لها بتسيير مؤسستها .

4. تنظيم القطاع الخاص و تحضره لأخذ قسط من مشاريع البناء .

5. تصنيع قطاع البناء و تعميم قوالب الإسمنت ، توفير الآلآت و التجهيزات التي تقلص من مدة الإنجاز .

6. الاختيار نماذج قليلة من العمارات بهدف التقليل من الجزيئات المخصصة للدراسة.

7. الاستجابة لبعض التطلعات الشعبية التي نرغب في شراء قطع آراضي للبناء .

8. إعادة تنظيم الجهاز التجاري الخاص بمواد البناء و النقص من الإفراط فيها و دراسة عدم فعالية الآلة البيروقراطية[1].

و نظرا لعدم قدرة الدولة على توفير جميع متطلبا و حاجات السكان نظرا للمشاكل التي تعاني منها مثل: النمو الديموغرافي و الهجرة الداخلية لهذا حاولت الدولة إيجاد حل فاتخذت إجراءات و قرارات أخرى مفادها:

- تشجيع المؤسسات المالية على الترقية العقارية العامة و الخاصة.
- إبرام لإتفاقيات مع شركات إنجاز المساكن و توزيعها على المواطنين .
- مجمع الإيجار : يسدد ديوان القروض لخزينة الدولة و الصناديق الإدخار بفائدة 1 % خلال 40 سنة

---

[1] -**عبد الحميد ديلمي**: **أزمة الاسكان في الجزائر** 2000-2001 **دكتوراه دولة، جامعة منتوري قسنطينة،ص،ص**:136-137

و بتغيير سياسة الإيجار و صدور قانون سنة 1990 الذي ينص على إرتفاع ثمن الإيجار و هذا راجع إلى أن معظم السكنات الجديدة وزعت على الأحياء و على طبقات ذات دخل منخفض فالإيجار الجديد يمثل 30 % من الدخل الشهري ، بالإضافة إلى أن الكثير باعوا مساكنهم بأثمان عالية و عادوا لأكواخهم في أحياء قصديرية جديدة .

ثم صدر مرسوم رقم 79/35 بتاريخ مارس 1999 لوضع المعايير الجديدة و المقاييس التي تؤخذ بعين الاعتبار للحق من الاستفادة، كما رفعت الحكومة جميع القيود و لا الضغوط التي كان يعاني منها المقاولون الخواص بتشجيع الترقية العقارية[1].

1 -ذ:عبد الحميد ديلمي-مرجع سابق -ص:138.

ثالثـــــــــا- وسائـــــل و أدوات التعميـــــر:

اعتمدت الجزائر على عدة وسائل و أدوات تعمير لتنظيم مجالها الحضري تعرف بأدوات التهيئة العمرانية، بالإضافة إلى المصالح الحكومية و المديريات و الجماعات المحلية و المجالس البلدية و المؤسسات الخاصة .

و قبل التطرق لهذه الوسائل ، يجب أن نقدم تعريف أولا لمصطلح التهيئة العمرانية، فهي كما يعرفها « بشير التيجاني » في كتابه « التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر » هي: « نوع من أساليب و تقنيات التدخل المباشر ، سواء بواسطة الأفكار و القرارات أو بواسطة وسائل الدراسات و وسائل التنفيذ و الانجاز ، لتنظيم و تحسين ظروف المعيشة في المستوطنات البشرية سواء كان ذلك على المستوى المحلي أو الإقليمي أو الوطني [1]».

و تعرف أيضا بأنها "محاولة جادة لتعديل النمو العمراني بالزيادة أو التوجه و تكييفه وفق أهداف و استراتجيات السلطة السياسية و الإدارية على شكل تعاون مبرمج[2].

و على هذا الأساس فالتهيئة العمرانية هي عبارة عن المخططات العامة و التي توضع لرسم حدود المدن و محاور توسعها ، و الهدف منها : الاستخدام الامثل للمجال و أشكال إستخدامات الأرض . لهذا فهي تتطلب مراعاة جميع الظروف العمرانية و السياسية و الإقتصادية و الإجتماعية للدولة .

1- ذ:بشير التيجاني-مرجع سابق- ص: 84

2. ذ: داليا حسين الدرديري-مرجع سابق- ص:31

مع العلم أنه لا توجد إستراتيجية للتنمية أو التهيئة العمرانية قابلة التطبيق على جميع الدول ، بل لكل دولة إستراتيجياتها الخاصة بها و التي تتلاءم و ظروفها العمرانية .

و من بين أهم وسائل التعمير في الجزائر منذ إستقلالها نذكر ما يلي :

- **مخطط العمران الموجه**: إستمر العمل بهذا المخطط إلى غاية 1990 و كان يوضع للمدن الكبرى و المتوسطة، و يحدد فيه إستخدام الارض حسب الإحتياجات الضرورية للمدينة من سكن و مرافق و هياكل أساسية و مساحات خضراء و الفراغات (الحيز غير مشغول) فهو بمثابة أداة قانونية تنظم إستخدام المجال داخل النسيج العمراني .

- **مخطط التحديث العمراني**: و مخطط ملحق بإعتماد مالي يخصص للمدن و خاصة المدن الكبرى و المتوسطة الحجم ، و هدفه هو صيانة الطرق و الأرض و المساحات الخضراء و الحدائق العمومية ، و يهتم أيضا بصيانة التراث المعماري و تحديث المناطق السيئة و المتخلفة ، لهذا فهو يحتاج إلى إعتمادات مالية ضخمة .

- **المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير**: و هو بديل المخطط العمراني الموجه و يهتم هذا النوع من المخططات بالتجمع الحضري داخل إطاره الطبيعي و البيئوي و ينظم العلاقة بينه و بين باقي نقاط الوسط الأخرى الموجودة على المستوى المحلي و الإقليمي و يراعي جوانب الإنسجام و التناسق بينه و بين جميع المراكز الحضرية المجاورة و يمكن حصر أهم أسس المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير في الجزائر[1] ، كما يلي :

1- ذ:بشير التيجاني-مرجع سابق-ص:66

- يحدد التوجهات الاساسية للتهيئة العمرانية لبلدية أو عدة بلديات متجاورة، تجمعها عوامل مشتركة ، شبكة أنابيب مياه الشرب وسائل النقل الحضري العمومية ، و غيرها من الهياكل الأساسية المشتركة .
- يراعي كل تصاميم التهيئة و مخططات التنمية .
- يحافظ على توجهات مخطط شغل الأرض حاضرا و مستقبلا.

يتضمن هذا المخطط تقارير تقنية و خرائط و رسوم بيانية و إحصائية تتعلق بما يلي:

1. دراسة تحليلية للوضع السائد (بلدية أو عدة بلديات)مع دراسة تقديرية ، مستقبلية للمنطقة في مجال التنمية الإقتصادية .
2. تحديد المدة و المراحل الأساسية لإنجاز هذا المخطط .

أما الخرائط و البيانات المرفقة في التقرير يجب أن توضح الجوانب التالية:

1. الإستخدام الشامل للأرض حاضرا و مستقبلا للجهة المدروسة .
2. تحديد المناطق القطاعية و وظائفها العمرانية مع التركيز على مناطق التوسع و مناطق التحديث و الهيكلة العمرانية.
3. تحديد مواقع النشاطات التجارية و الصناعية و التجهيزات العمومية و الإدارية.
4. تحديد مواقع الأماكن الأثرية و التاريخية من أجل المحافظة عليها و صيانتها .
5. التنظيم الشامل لحركة النقل و شبكة المواصلات .
6. التنظيم الشامل لشبكة ماء الشروب و الخزانات و شبكة تصريف المياه .

7. تحديد المناطق و الأماكن الفارغة : الغابات ، الفضاءات.

أما مراحل إنجاز مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ،يمر بثلاثة مراحل هي :

أ. مرحلة الدراسة و التقييم الأوضاع السائدة ، و تقدير آفاق التطور مستقبلا في المجالات المختلفة (إقتصادية و إجتماعية و ديمغرافية) .

ب. طرح الاختيارات و الماذج المقترحة مع إبراز جميع إيجابياتها و سلبياتها .

ث. مرحلة تحديد الأهداف على المستوى البعيد و توضيح الأهداف التي يرجى تحقيقها على المستوى القريب و المتوسط كمرحلة مبدئية .

و لكي يحقق مخطط التهيئة و التعمير أفضل النتائج ينبغي إشراك جميع الجمعيات و المنظمات غير الحكومية و الأحزاب السياسية على المستوى المحلي، خلال عملية الإعداد ،لمناقشة المشاريع و البرامج المقترحة ، لأن تحسيس السكان بمدى أهمية هذه المشاريع و إشراكهم في اتخاذ القرار يمكن أن يلعب دور كبير في نجاح المخطط و تسهيل عملية تنفيذه[1].

- **<u>مخطط شغل الأرض</u>**: يعتبر هذا المخطط ضروري لكل مشروع ، و هو يعمل على ضوء توجهات مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و يهدف إلى ما يلي:

  - تحديد المناطق العمرانية (المناطق السكنية ، المناطق الصناعية ، المناطق الطبيعية و المساحات الخضراء ، و أماكن الترفيه و الفضاءات العامة .

1-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسميةن القانون رقم 29/90 الصادر في 1990/12/01 و المتعلق بالتهيئة و التعمير.

- يحدد لكل منطقة الإستخدام الأمثل للأرض و المجال ، و يضع لها معادلة لإستعمال الأرض.
- يحدد مخطط شبكة الطرق و المواصلات.
- يحدد الخدمات الأساسية : التزويد بالمياه و توسيع هذه الخدمة و إصالها بمختلف المناطق الأخرى ، و يحدد نظام جمع النفايات و كيفية التخلص منها ، تحديد الخدمات الخاصة بالكهرباء و الغاز و مراكز الهاتف .
- يحدد المناطق التي يراد تحديثها و تطويرها و المناطق الواجب حمايتها و ترميمها .
- يحدد المرافق العمومية : توفير المدارس ، و المرافق الصحية و المراكز الإدارية المختلفة .
- يحدد مساحات الأرض الفلاحية و الغابات و الحدائق الواجب حمايتها و تهيئتها.
- يحدد مقاييس البناء و العمران كتحديد المساحات و البناء المسموح به و المعبر عنه بالمتر المربع أو المكعب ، كما يضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنايات و يحدد إرتفاعها .

و نظرا للتغيرات التي قد تحدث في الوسط فإن مراجعة و إدخال التعديلات على مخططات شغل الأرض ، وارد باستمرار ، لهذا توجد لجان متخصصة بهذا الشأن تعدل و تغير حسب الطلب و كل تغيير يجب تأكيده بواسطة قرار ولائي أو وزاري أو مرسوم تنفيذي.[1]

رابعـــــا- أشكـــــــال التعميـــــــــــــر.

أ-<u>المناطق السكنية الحضرية الجديدة</u> :

قد إستخدمت هذه الوسيلة العمرانية في الجزائر منذ عام 1975 بهذف التحكم في التوسع العمراني و خلق مستوطنات حضرية جديدة ، من أجل توفير السكن لأعداد السكان المتزايد.

و حسب التوجيهات التشريعية العمرانية الجزائرية يمكن للمناطق السكنية الحضرية، أن تنشأ بشكل إجباري عندما يتطلب المشروع المعماري إنشاء 1000 سكن أو أكثر[2].

و قد جاءت هذه المنطقة بناء على التعليمة التي وردت ضمن القوانين التشريعية السارية المفعول ضمن المرسوم رقم 58 – 1564 المؤرخ في 31 سبتمبر 1958 الذي دخل حيز التطبيق عبر المرسوم رقم 60 – 960 المؤرخ في 6 سبتمبر 1960[3]، و الذي يتضمن إمكانية تكوين المناطق ذات الأولوية في التعمير ، الموجهة لإستقبال المساكن المزمع إنجازها و كذا التجهيزات المرفقة لها.

1-الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، الجريدة الرسميةن القانون رقم 29/90 الصادر في 1990/12/01 (القسم الثالث)و المتعلق بمخطط شغل الأراض.

2-ذ:بشير التيجاني-مرجع سابق - ص:71

3- بن سعيد سعاد-مرجع سابق- ص: 94

و تعتبر هذه الوسيلة العمرانية إحدى السبل التي تنتهجها الدولة الجزائرية من أجل التحكم في المجال الحضري من جهة و من جهة أخرى الحد من أزمة السكن التي تعيشها البلاد ، و المناطق السكنية الحضرية الجديدة عبارة عن تجمعات كنية تتمتع باكتفاء ذاتي جزئي و موجهة بقاعدة وظيفية مستقلة ، تخفف عن كاهل المدينة الأم أعباء المتطلبات الأساسية ، غير أنها لم تنجو – هذه الوسيلة العمرانية – من الإنتقادات حول نقائصها ، فيما يتعلق بإخفاقها في توفير جميع الهياكل التجهيزية الضرورية لسكانها ، بحيث لا تزال هذه المناطق السكنية الحضرية المتواجدة على حواف المدن ، عبارة عن مراقد للسكان فقط ، و تعتمد إعتمادا كليا على الخدمات و التجهيزات المتواجدة في مراكز المدن التي أنشئت بها ، كما وجه الإنتقاد إلى الوعاء العقاري الذي أقيمت عليه هذه المناطق السكنية و التي غالبا ما أقيمت على الأراضي الفلاحية الخصبة .

<u>ب-المدن الجديدة (المدن التوابع):</u>

تبنت الحكومة الجزائرية إستراتيجية المدن الجديدة لمواجهة التحضر السريع في الجزائر خاصة عبر الشريط الساحلي و التل أين وصل التشبع الحضري أقصاه في المدن الكبرى و المتوسطة الحجم و ما نتج عنه من إنعكاسات خطيرة على الوسط الطبيعي و بالأخص تراجع مساحة الأراضي الفلاحية بسبب التوسع العمراني سواء كان ذلك التوسع العمراني منظما في إطار المخططات العمرانية أو عشوائيا على شكل أحياء قصديرية تنقصها التجهيزات و الهياكل الأساسية الضرورية للحياة الحضرية.

و قد صادقت الحكومة الجزائرية على عدة مشاريع – مدن جديدة منذ عام 1995 ، مثل المدن الجديدة التي أنشئت بالقرب من العاصمة و المتمثلة في: المحلمة، و الناصرية، و العفرون- و مشاريع مماثلة بمدينة وهران و قسنطينة كمشروع المدينة الجديدة – علي منجلي- و مدن مماثلة في الهضاب العليا كمشروع مدينة بوغزول ، فمعظم هذه المشاريع الغرض منها هو تحقيق التوازن في الشبكة الحضرية و تخفيف أزمة السكن و القضاء على الأحياء القصديرية ، زيادة على كل ذلك بعث التنمية الاقتصادية في الهضاب العليا و الجنوب من أجل إستقطاب الفائض السكاني الموجود في شمال الجزائر .

غير أن هذه السياسة – إنشاء المدن الجديدة – تحتاج إلى دراسات و أبحاث معمقة و جدية لإيجاد أحسن البدائل و الحلول لإشكالية التحضر هذا من جهة ، أما من جهة أخرى فإن

مثل هذه المشاريع تحتاج إلى ميزانية كبيرة و أراضي شاسعة من أجل أن تحقق أهدافها ، لهذا يستوجب الإستفادة من تجارب البلدان المتقدمة في هذا المجال و تخصيص أكبر قدر ممكن من الإمكانيات المادية و إستخدام أفضل الطرق العلمية و الأساليب الإجتماعية منها و العمرانية[1].

لهذا و بمقتضى القانون رقم 02.08 المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق لــ 8 مايو سنة 2002[2] و الذي يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة و تهيئتها و حسب تصريح رئيس الجمهورية وضعت شروط إنشاء مدينة جديدة وفق ما يلي :

- إن المدن الجديدة هي كل تجمع بشري ذي طابع إجتماعي حضري ينشأ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة و هي تشكل مركز توازن إجتماعي و إقتصادي و بشري بما يوفر من إمكانيات التشغيل و الإسكان و التجهيز .
- يندرج إنشاء المدن الجديدة ضمن السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة الإقليم و التنمية المستدامة من أجل إعادة توازن البيئة العمرانية التي تهدف إليها أدوات التهيئة الإقليمية وفق التشريع المعمول به .

يحدد موقع المدن الجديدة في الهضاب العليا و الجنوب بهدف إعادة التوازن في توزيع السكان على كل المجال الوطني و يستثنى من ذلك المدن الكبرى ، وهران ، الجزائر العاصمة ، قسنطينة من أجل تخفيف الضغط عنها .

بالإضافة إلى ذلك فقد دعا القانون رقم 08/02 إلى ضرورة تأسيس تسمى هيئة المدينة الجديدة ، و كل مدينة جديدة تتولى المهام التالية :

1-الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 5،34 أول ربيع الأول عام 1423،الموافق لـ 14 مايو 2002 قوانين خاصة بالتعمير ص،ص،ص:6،5،4

أ.إعداد و إدارة أعمال الدراسة و الإنجاز لهذه المدينة الجديدة بالتنسيق مع الجماعات الإقليمية المعنية .

ب. إنجاز عمليات المنشآة الأساسية و التجهيزات الضرورية للمدينة الجديدة .

ج. القيام بالأعمال العقارية و جميع عمليات التنسيق و التسيير و الترقية العقارية الضرورية لإنجاز المدينة الجديدة .

ح. تحديد مخطط تمويل سنوي يشمل جميع التخصصات و المساعدات.

أما من الناحية التقنية و التخطيطية نجد أن هذا القانون نص على إنشاء مخطط لها يسمى « مخطط تهيئة المدينة الجديدة » و يخضع هذا المخطط إلى كل العمليات التنظيمية، برنامج الأعمال العقارية بموضع المدينة الجديدة ذات المدى القصير ، المتوسط و البعيد ، كما فتح أبواب مشاركة مالكي العقارات الواقعة داخل محيط المدينة الجديدة في مجهود تهيئتها و ترقيتها بإقامة مشاريع خاصة معرفة في إطار مخطط تهيئة المدينة الجديدة .

المبحث الثاني:

دور القطـاع الخـاص و مجـالات مشاركتـه فـي التعميـر

أولا- عـوامل إشـراك القطـاع الخـاص.

من أجل إعادة الاعتبار للقطاع الخاص و فسح المجال أمام مؤسساته الوطنية و الأجنبية للمساهمة في تحقيق التنمية الإقتصادية المنشودة إثر عجز الدولة و التي احتكرت مؤسساتها العمومية و منذ الإستقلال مختلف المجالات و قطاعات النشاط الاقتصادي، أقبلت الجزائر منذ نهاية الثمانينات على إدماج و تنفيذ جملة من التغييرات و الإصلاحات الهيكلية و التي تدعمت بكثير من القوانين و التشريعات و الإجراءات التنظيمية، و التي فتحت المجال نحو الإنتقال إلى مرحلة جديدة من مراحل تطور الإقتصاد الجزائري، و هي مرحلة إقتصاد السوق، و ما أولته هذه المرحلة من أهمية خاصة و مميزة للقطاع الخاص .

فمن أهم العوامل التي دفعت بالدولة الجزائرية إلى فسح المجال أمام القطاع الخاص للمشاركة في التنمية الإقتصادية ، ما يلي :

<u>فشل التخطيط المركزي</u>: لقد كان الاقتصاد الوطني منذ الاستقلال يسير وفق المنهج الإشتراكي ، أي التخطيط المركزي ، حيث تم في ذلك إعتماد عدد من المخططات التنموية بدءا من المخطط الثلاثي 1967 – 1969 و إنتهاءا بالمخطط الخماسي 1985 – 1989 ، حيث كان عصب الحياة الإقتصادية النابض في تلك المرحلة – ليس مردودية و نتائج الأداء الإشتراكي المحققة – و إنما عائدات المحروقات و التي كانت مرتفعة في فترة السبعينات حيث غطت أي عجز على الصعيد الإقتصادي ، و لكن مع تضاءل مردودية المحروقات في الثمانينات و إرتفاع تكلفة الغذاء زادت المديونية الخارجية للبلاد و أيضا ضعف مؤشرات الأداء الاقتصادي أدى هذا إلى بروز أزمة

خانقة لم تستطع الدولة الخروج منها و بات من الضروري إعادة النظر في المنهج التنموي المعتمد و التخلي عن التخطيط الإشتراكي الذي لم يحقق التنمية الإقتصادية المنتظرة منذ الإستقلال .

1. **التغيرات الاقتصادية و الانفتاح على السوق**: لقد تأثرت سياسة الجزائر - كغيرها من الدول النامية – بالتغيرات الإقتصادية العالمية و المتمثلة في الإتجاه الليبرالي و الإنفتاح على السوق ، و قد فضلت الدولة الجزائريية سياسة التدرج في المجالين السياسي و الإقتصادي ، بما في ذلك الإنسحاب التدريجي من الحياة الإقتصادية إلى غاية الإعلان الرسمي عن تغير الإتجاه الإشتراكي ، ليحل محله التوجه الليبرالي و الخضوع فيما بعد لبرنامج التصحيح الهيكلي ليتأكد بذلك هذا الإنتقال و يمكن أن نقسم هذه المرحلة إلى فترتين :

أ. **الفترة الأولى** : قامت خلالها الدولة ببعض الإصلاحات خاصة على الصعيد السياسي و الإقتصادي ، عكست بعض من مظاهر التحرر ، و قد عززت هذه الإصلاحات بجملة من القوانين أهمها[1]:

- صدور قانون 86-70 للترقية العقارية يسمح بإنشاء السكنات من طرف الخواص .
- صدور قانون 86-13 المعدل و المكمل لقانون 82-13 المتعلق بتأسيس و تشغيل مؤسسا الإقتصاد المختلط .
- صدور قانون 88-29 يخفف من إحتكار الدولة للتجارة الخارجية .

[1]- مرداوي كمال –مرجع سابق- ص،ص:525،544

- صدور قانون 88-01 يحدد إستقلالية المؤسسات و تتحول بموجبه المؤسسة العمومية إلى شخص معنوي متميز عن الدولة و تتمتع بالإستقلالية المالية مع بقاء ملكيتها للدولة و يضمن تسييرها من قبل صناديق المساهمة.

- نشر نص الدستور الجديد يوم 05 فيفري 1989 يقر التعددية الحزبية و عدم الإعتماد على الإشتراكية كمرجع .

و عليه يمكن إعتبار سنة 1989 بالسنة التي تم فيها التراجع الصريح عن التوجه الإشتراكي و الإنتقال إلى مرحلة الإنفتاح الإقتصادي و الدخول إلى إقتصاد السوق و ما تم تأكيده بمجرد لجوء الدولة للمؤسسة المالية الدولية لإعادة جدولة ديونها .

ب. **الفترة الثانية** : لقد شهدت فترة 1989 - 1994 : ضرورة إعادة التوزيع الأدوار بين القطاع العام و الخاص و إنسحاب الدولة من بعض الأنشطة ، و فتح المبادرة أمام القطاع الخاص للإستثمار و كنتيجة نجد أن معدل النمو الإقتصادي قد إرتفع إلى 4,3 في نهاية سنة 1995[1] بعدما كان سالبا لفترة طويلة من الزمن.

و بخصوص إعادة التوزيع الأدوار بين القطاع العام و الخاص و إنسحاب الدولة عن بعض الأنشطة ، نجد أن الجزائر قد قررت و بشكل رسمي تنفيذ سياسة الخوصصة ، بإعتبارها جزءا لا يتجزأ من برنامج الإصلاح الهيكلي أو الإقتصادي – كما سبق و أن أشرنا إلى ذلك سابقا -.

---

[1]-مرداوي كمال-مجع سابق-ص:413.

ثانيـــا - مجــــالات المشاركـــــــــــــــة.

لقد ساهم القطاع الخاص بقدر كبير في إنتاج السكن و خاصة في إطار سياسة تحرير السوق العقارية ضمن قانون 25/90 ، حيث أصبح القطاع السكني قابلا للإستثمار و يمكن حصر مجالات تدخل القطاع الخاص فيما يلي :

1. التدخــــلات الشرعـيــــــة :

- الترقية العقارية: ظهرت الترقية العقارية بموجب القانون 07/86 الصادر في 1986/03/04 كحل حتمي أمام الدولة ، و كمنفذ لا مفر منه للبرامج السكنية المخططة التي زاد تمويلها ثقلا على الدولة خاصة بعد إنخفاض سعر البترول و بغية لتخفيض العجز المالي بإدخال المساهمة الخاصة لإعطاء نفس جديد لإنتاج السكن عن طريق إستعمال موارد مالية سواء كانت خاصة أو عامة و بهذا سمح قانون المتعلق بالترقية العقارية تأشيرة الدخول إلى عمليات إنتاج السكن و إمكانية التدخل في هذا المجال بعدما كان حكرا على الدولة مع بقاءها المشرفة و المنظمة له.[1]

أ-1- **الترقية العقارية عن طريق الأفراد:** يعتبر المتعاملون في إطار الترقية العقارية أشخاص طبيعيين يتعاملون عموما بإسمهم الخاص و الذي يصبح الاسم المتداول لمشروعهم.

و قبل دخول أي مرقي مجال الترقية يقوم باتخاذ إجراءات لإنشاء مؤسسة أو شركة تابعة له بمثابة شخص معنوي يمارس من خلالها نشاطه و يعطي لها مقر ، و قد تكون في شكل شركة ذات

[1] نوال زيتوني: إنتاج السكن في ظل إقتصاد السوق(الآليات،الفاعلون و التكاليف) مذكرة مكملة لنيل درجة الماجستير في التهيئة العمرانيةسبتمبر2003،ص:49

مسؤولية محدودة أو شراكة بين عدة أفراد . و الإستفادة من برامج الدعم المقدم لإنجاز مشاريع السكن الإجتماعي و خاصة التساهمي فعلى المرقي العقاري الخاص أو العمومي أن يستوفي الشروط المنصوص عليها في التعليمة الوزارية رقم 183 المؤرخة في 2002/04/28 و المحددة لشروط و كيفية منح الإعانة المالية المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك الصادر في 2002/04/09 و المتمثلة فيمايلي :

- أن يتوفر على سجل تجاري مرخص لممارسة النشاط العقاري حسب الشروط المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 03-93 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري .
- حيازة عقد ملكية أرض المشروع بإسم المرقي سواء كان المشروع لصالح زبائنه أو لصالح جماعة محلية ، أو غيرها المعتمدة لديها أو وجود إتفاق مع اللجنة التقنية الولائية المؤسسة بموجب القرار الوزاري المشترك الصادر في 2002/04/07 .

أ-2- **الترقية العقارية عن طريق التعاونيــات (الشركـــــــات):** ظهرت بموجب الأمر 76-92 الصادر في 1976/10/23 المتضمن تنظيم التعاونيات العقارية و الذي يعرفها على أنها شركة مدنية هدفها الرئيسي إنجاز مساكن شخصية و عائلية لفائدة أعضاءها ضمن الشروط المنصوص عليها بموجب التشريع المتعلق بإقتناء الملكية[1] و تتأسس التعاونيات العقارية وفق إصدار قانون أساسي بعقد توثيقي يحضره المؤسسون و يصادق عليه المجلس الذي يحدد فيه مهامه: رأس مال الشركة، الرئيس، الأعضاء و كيفية الإنخراط و الإنسحاب و غيرها من القوانين التي تحدد الواجبات و الحقوق بين الأعضاء.

[1]-نوال زيتوني-مرجع سابق-ص:46

و لقد تشكلت و تجمعت في مدينة قسنطينة مجموعة من التعاونيات العقارية في جمعية تأسست منذ عام 1990 أهدافها في السنوات الأخيرة هي إسكان 1200 عائلة من مختلف الشرائح الإجتماعية و يخضع الخواص للقانون المدني فيما يخص الإلتزامات و القانون التجاري فيما يخص المعاملات بمعنى:

- **القانون المدني**: يطبق على الخواص المتعاملين في قطاع البناء القوانين المتعلقة بعقود الملكية ، البيع ، المقايضة ، الشراكة ، العقود الواردة على البيع ، عقود المقاولات ، عقود التأمين إلى جانب أحكام أخرى تتعلق بالحقوق العينية الأصلية كحق الملكية (الملكية الشائعة ، الملكية المشتركة ، حق الإنتفاع ، حق الإستعمال و حق السكن).

- **القانون التجاري**: عندما يعد المتعامل الخاص تاجرا يخضع أنذاك لتعليمات القانون التجاري ، كالإلتزام بالسجل التجاري و القوانين المطبقة على الشركات التجارية .

2. **التدخلات غير الشرعية** : و هي تحصيصات تقام على أراضي تابعة للمحصص و الذي يقوم ببيع تلك الحصص بعقود عرفية ، و تدخل هذه التحصيصات غير الشرعية ضمن البناء الفوضوي لعدم إمتلاكها الصيغة القانونية كما هو الحال في كلا من : إبن الشرقي ، إبن تليس ، و غيرها من الأحياء الفوضوية بمدينة قسنطينة.

ثالثـــــــا - فعاليـــــــــــة المشاركـــــــــــــة.

لقد عرفت السياسة الوطنية للسكن تطورا ملحوظ منذ الإستقلال و كإستجابة للنمو الديموغرافي المتزايد و التعمير المتسارع و الطلب المتزايد للسكن ، وجدت الدولة نفسها، المخطط و المسير و المنجز الوحيد لهذه المشاريع ، فرغم تسخيرها لكل الوسائل المالية و الإدارية الضرورية لإنتاج السكن، إلا أنها لم تستطيع تحمل أعباء و تكاليف المشاريع السكنية و هذا ما أدى إلى تفاقم أزمة السكن خصوصا بعد تخلي الدولة عن تمويل قطاع السكن بسبب إنخفاض سعر البترول سنة 1986 و الركود الإقتصادي الذي عانت منه كثيرا البلاد .

غير أن الوضع تغير إثر التحولات الإقتصادية و السياسية و الإنفتاح على إقتصاد السوق بعد سنة 1990 ، حيث تقلصت صلاحية الدولة و إتسعت دائرة المساهمين في إنتاج السكن من خلال تدخل الأفراد و الشركات الوطنية الخاصة و أيضا الأجنبية، و قد عززت الدولة هذه العملية بجملة من القرارات و القوانين و ذلك منذ عام 1996، حيث إعتمدت على إجراءات جديدة لتشجيع النشاط العقاري و بعث الإستثمار في قطاع السكن، فأصبح هذا الأخير يعتبر كنشاط إقتصادي يحدد بقوانين تجارية لأن له آثار على المسار التنموي و الإقتصادي للبلاد .

و من خلال هذه الإجراءات تهدف الدولة في ظل الإصلاحات الجديدة التي مست قطاع السكن إلى ما يلي :

- تقديم الإعانة بطرق مختلفة للفئات ذات الدخل المنخفض للحصول على السكن[1].
- التخفيف من أزمة السكن بالتنويع في العرض السكني لتلبية حاجيات الشرائح الإجتماعية ذات الدخل المتوسط.[1]

Nacira Meghraoui Chougiat-ibid- ,p :40-[1]

- تشجيع و تنشيط الترقية العقارية بفتح المجال أما المرقين للمبادرة في إنجاز المشاريع السكنية ، مما يساهم في توفمبر مناصب الشغل .
- تخفيض الضرائب على : الأرض ، مواد البناء لتسهيل سير المشاريع .
- تقديم الإعانات .
- تشغيل أموال البنوك بتشجيع القروض العقارية .

و ظهرت بذلك صيغ سكنية جديدة تجمع بين إمتلاك مسكن و مشاركة القطاع الخاص في الإنجاز، و أهمها صيغة السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقي العقاري (LSP) ، حيث يقوم هذا الأخير بمشاريع خاصة به و لصالح زبائنه (مواطنين أو جماعات محلية أو مؤسسات) ليصبح بذلك صاحب المشروع في حين تتولى مديرية التعمير أو السكن بإنجاز المخططات (POS- PDAU) التي تبرمج ضمنها هذه الصيغ و سعيا من الدولة لنجاح هذه العملية عملت الدولة على :

- تسهيل إجراءات تحرير الإعانة للمرقي لما يعرفه من صعوبة في جلب المشترين .
- رفع قيمة الإعانة المالية لتصل إلى 700.000 دج كحد أقصى تلبية لطلب البنوك و المرقين العقاريين ، نظرا لإرتفاع أسعار مواد البناء و الأرض ، رغم التخفيضات التي قدمتها الدولة .

و عرفت معظم ولايات الوطن هذه الصيغة السكنية الجديدة و كانت معظمها ناجحة، خصوصا و أنها أبرزت دور القطاع الخاص في تسيير و إنجاز السكن .

---

[1]-لمياء بولجمر:السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة(دعم للطبقة المتوسطة و تفعيل للترقية،مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية سنة 2005-2006.

- ففي ولاية – سيد بلعباس – عرفت عملية إنتاج السكن من نوع إجتاعي تساهمي إنطلاقة قوية و ناجحة ، فقد إستفادت الولاية من برنامج 5000 سكن تساهمي سنة 1999 ضمن برنامج السكن المدعم للحصول على ملكية LAAP ، و قد إكتملت الأشغال في نهاية 2000 بالإعتماد على مرقين عقاريين خواص[1] ثم و في نفس السنة إنطلق في برنامج آخر يضم 6000 سكن.

- أما في ولاية قسنطينة فقد شهدت هذه الأخيرة إنطلاقة قوية للمشاريع السكنية بمختلف الصيغ و قد برز دور القطاع الخاص و الذي يعتبر فعال حيث تعدد الفاعلون بين مؤسسات عقارية كمؤسسة الفجر العقارية و التي تتميز بالإنضباط و شهرتها و التي وصلت حتى في الولايات الأخرى ، و أيضا الشركة الصينية الأجنبية و التي تقوم بتنفيذ مشاريع البيع بالإيجار تحت إشراف مؤسسة عدل لتحين تطوير السكن [2].

و المتتبع لسير عملية إنتاج السكن بالمدينة الجديدة –علي منجلي- يلاحظ أن الشركة الصينية قد أثبتت جدارتها ، و ذلك من خلال السرعة و الدقة في الإنجاز ، فلقد حازت هذه الأخيرة على 48 % من البرنامج الأول و المسطر لسنة 2000 ، و عرفت تقدما كبير في الإنجاز يقدر بـــ 60 % مقابل 30 % و 40 % للشركات الوطنية مثل: شركة COSIDER و SOREST، و كانت بذلك الشركة الصينية السباقة في تسليم السكن.

و كذلك بالنسبة لمؤسسة الفجر و التي تقوم بمشاريع السكن الاجتماعي التساهمي، و التي عرفت بكفاءاتها و باحترامها لزبائنها ، بالإضافة إلى تميز منتوجها السكني و الذي يتوافق مع كل شروط و بنود العقد ، ضف على ذلك الميزة التي ينفرد بها السكن الاجتماعي التساهمي و هي السماح للمستفيد بإكمال الأشغال النهائية للسكن و بالتالي إضافة ما يريده من تغييرات و تحسينات و التي تعبر عن

---

[1] -لمياء بولجمر-مرجع سابق-ص:45

[2] - Nacira Meghraoui Chougiat-ibid- ,p :49.

ميولاته الثقافية،الاجتماعية و هذا ما أكده لنا معظم المستفيدين و أيضا مسؤولون بمديرية السكن و التجهيزات العمومية. و هذا ما أكده لنا معظم المستفيدين و أيضا مسؤولون بمديرية السكن و التجهيزات العمومية.

الفصل الخامس
المجال العام للدراسة: الخصائص العامة لمدينة قسنطينة

- مدخـــــل تاريخـــــي.

أولا- مراحـــل التوســـع لمدينـــة قسنطينـــة.

أ- المرحلـــة الأولى: ما قبل الاحتـــلال.

ب- المرحلـــة الثانية: فترة الاحتلال الفرنسي.

ت- المرحلـــة الثالثـــة: فترة ما بعد الاستقلال.

ثانيا- مشكـــلات التنميـــة العمرانيـــة.

ثالثا- برامـــج السكـــن و دور المشاركـــة الخاصـــة.

أولا- مراحــل التوســع لمدينـــة قسنطينـــة.

لقد شهد النمو العمراني لمدينة قسنطينة ثلاثة مراحل كبرى ، تمثلت في الفترة السابقة للاحتلال الفرنسي ، ثم المرحلة الاستعمارية الفرنسية و بعدها المرحلة الحالية

أ- المرحلـــــة الأولى: ما قبل الاحتــــلال.

في بداية نشأتها لم تعرف مدينة قسنطينة تطور عمراني كبير ، و يرجع هذا إلى الدور الحربي الذي أقيمت من اجله ,فقد تم استقرار هذه الأخيرة -خلال العهد الإسلامي –حيث بدأت تزدهر و تنمو عمرانيا ، و مع دخول الأتراك في بداية 1500م بلغت مساحتها 30 هكتار و اختصر عمران المدينة على المدينة القديمة حاليا أي وسط مدينة قسنطينة ، حيث يتسم المجال في الوسط بكثرة البناءات المتلاصقة و الشوارع الضيقة و انعدام المساحات الخضراء

ب- المرحلـــــة الثانية: فترة الاحتلال الفرنسي. [1837 – 1962]

لقد حاول الاستعمار الفرنسي تغيير وجه المدينة منذ دخوله و قد قسمت هذه الفترة إلى :

- **الفترة الأولى (1837 – 1874):** لقد تم في هذه الفترة تقسيم المدينة إلى 3 عشائر (المسلمين، الفرنسيين، اليهود) و دلك بعد شق الطرق الواسعة محيطة بها المباني السكينة ذات النمط الأوروبي،كما قام المستعمر بفرض وجوده العسكري عن طريق بناء الثكنات العسكرية مثل : القصبة ، باردو ، ووجوده المدني من خلال مباني سكنية إدارية.

- **الفترة الثانية : (1874 – 1937):** تميزت هاته الفترة بتوسع المدينة خارج أسوارها نحو اتجاهين:

أ. نحو الجنوب الغربي : الكدية ، منطقة القديس سان جان ، و المنظر الجميل.

ب.نحو الجهة الشرقية : باب القنطرة، المنصورة، و سيدي مبروك.

و الملاحظ في هذه الفترة أن المدينة زادت مساحتها حيث بلغت عام 1937 م حوالي 239 هكتار[1]، حيث شملت الأحياء السابقة الذكر سكنات ذات طابع جماعي ، كان لها الدور في استيعاب المهاجرين من فرنسا و أهم ما تميزت به معظم تلك الأحياء إنها كانت على شكل فيلا بحديقة خضراء خصصت للطبقة الغنية بينما كانت المنحدرات الجنوبية الشرقية قد غزتها المساكن الفوضوية.

---

[1] -قماس زينب: المجمعات السكنية الحضرية الجديدة بمدينة قسنطينة(واقعها و متطلبات تخطيطها)مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في علم الاجتماع الحضري لسنة 2005-2006 ص:35.

- **الفترة الثالثة : (1937 – 1962)**: تميزت هاته المرحلة بركود كبير بسبب الحرب العالمية الثانية ، حيث تم تخطيط لانجاز 2539 سكن موزعة على مختلف أنحاء المدينة منها ما تم بناءه،بينما بقيت الأغلبية إلى ما بعد الاستقلال و استمر العمران في نمو بالمدينة لا سيما في الجهة الغربية لها ، حيث ظهرت مجموعة من المساكن الفوضوية إلى جانب محتشدات مؤقتة من إنشاء المستعمر بناحية الحطابية و عمارات بود راع صالح أما بالناحية الشرقية فقد ظهرت محتشدات الإخوة عباس للسيطرة على السكان في حالة وقوع اضطرابات ، ثم جاء بعد ذلك ما يعرف بمخطط قسنطينة 1958 و في إطار مخطط CALSAT الذي يرى ان نمو المدينة يكمن في إطاره العمراني المحلي حيث تم تسجيل حي الجديد و هو (السيلوك)

و الملاحظ من خلال هاته الفترة هو إن النمو السكاني و الوظيفي كان لصالح الفرنسيين حيث بإمكاننا تميز نمطين من الوحدات المورفولوجية أخذت موضعها فوق التلال هي :

- مباني أوروبية ذات الطابع الهندسي المعماري موجهة للسكان ذوي الدخل المنتظم و المرتفع.
- فيلات للأوروبين الأثرياء

أما بالنسبة للمجال المهمش الغير قابل للتعمير (أودية – منحدرات) فنجد فيه : أحياء فوضوية (قصديرية) أحياء محتشدا.

ت. المرحلـــــة الثالثـــــة: فترة ما بعد الاستقلال [1962 – 2000].

عرفت مدينة قسنطينة توسعا عمرانيا مذهلا بعد الاستقلال نظرا لتفاقم ظاهرة النزوح الريفي أي الهجرة الداخلية و يمكن تلخيص هاته المرحلة في الفترات التالية :

- **الفترة الأولى (1962 – 1971)**:ـ وهي مرحلة انتقالية تميزت بالركود حيث تم خلالها تعمير الجيوب الفارغة الغير ملائمة التعمير ، مما أدى إلى نمو عشوائي خاصة في الأحياء التالية : الأمير عبد القادر – برج الرمال – بن تليس – حي رومانيا و الأكواخ القصديرية في كلا من سركينة و المنصورة و بومرزوق –أما البناءات الفوضوية فكان مقرها في كل من : المنشار،بوذراع صالح، و حي بن الشرقي في الناحية الغربية عن المدينة .

أما فيما يخص الأحياء المخططة فاهم ما يمكن ذكره هو استمرار نمو منطقة المنظر الجميل الأعلى بالإضافة إلى ظهور الجزء السفلي من حي قدماء المحاربين و حي الموظفين وبعض العمارات في الجزء السفلي من المنصورة.

- **الفترة الثانية : (1972 -1984):** إن حركة البناء –في هذه الفترة – عرفت سرعة مذهلة حيث شهدت المدينة بناء المجمعات السكنية حول النسيج العمراني الموجود و استغلت كل الحصص المخصصة للبناء من خلال انجاز أحياء كثيرة مثل : الدقسي، 20 اوت، 5 جويلية، بومرزوق غير أنها كانت عبارة عن أحياء للنوم فقط بحيث تنعدم فيها المرافق و الخدمات الضرورية فهذا الاتساع دون تخطيط محكم،جعل من المدينة منطقة مشبعة[1] و ما يميز كذلك هذه المرحلة هو ظهور المخطط التوجيهي العمراني لقسنطسنة الذي تم من خلاله اقتراح مناطق للتوسع و بعض التجهيزات و المرافق العامة و النشاطات في كل من : ديدوش مراد ، الخروب ابن زياد و أيضا عين سمارة.

وأهم ما جاء في هذا المخطط العمراني و الذي وضع من طرف (CNERV)[2] مايلي :

- نقل الفائض السكاني لمدينة قسنطينة إلى المدن المتواجدة على محورالخروب، عين سمارة ، ديدوش مراد
- محاولة تخفيف عدد السكان لغاية سنة 2000
- إنشاء مدينة جديدة بهضبة عين الباي و التي تعتبر من الأراضي الزراعية ضعيفة المردود و الذي تقع على بعد 13كلم من مدينة قسنطينة

الفترة الثالثة (1980 – 2000): في هذه المرحلة بدء بالفعل البحث عن حل للازمة التي تعيشها المدينة حيث أن الموقع الضعيف للمدينة (1500 هكتار) لم يستطع امتصاص الكثافة السكانية التي تفوق 450000 ساكن فهذا التضخم السكاني اثر سلبا في تحقيق التوازن بين السكن و السكان و تفاقمت هذه الظاهرة ، مما أدى إلى التفكير بجدية في إنشاء مدينة جديدة لانجاز اكبر برنامج سكني و الذي يأوي أكثر من 250000 ساكن حتى سنة 2000[3] و بالفعل في اجتماع 22 ماي 1983 للمجلس الوزاري ، تقرر إنشاء مدينة جديدة، و كلفت مديرية التخطيط بإجراء دراسات في التهيئة التعمير و المتعلقة بوضع المدينة الجديدة –علي منجلي – و هذه الدراسات لم تنطلق حقيقة إلا في شهر ديسمبر 1990[4].

---

[1] Nacira meghraoui chonguiat – ibid – P 74

[2] **قماس زينب – مرجع سابق ص:65.**

[3] . Nadia MEGHRAOUI CHOUGUIAT –ibid- P74

[4] .Nadia MEGHRAOUI CHOUGUIAT –ibid- P77

مشكـــــــــلات التنميـــــــــة العمرانيـــــــــة

تعاني مدينة قسمطينة كغيرها من المدن الجزائرية من المشاكل عديدة أهمها مشكل السكن و الذي أصبح يشكل أزمة حادة مما يعرقل عملية التنمية بالمدينة .

فقد وصل تشبع المجال بهاو إلى أقصى درجة نظرا للكثافة السكانية العالية التي تعاني منها المدينة و التي قدرت بحوالي 27000 إلى 205000 سكان ، مابين عام 1966 إلى 1998[1] وترجع أسباب هذه الكثافة إلى الهجرة الريفية نظرا للموقع المتميز و الذي تتميز به مدينة قسنطينة عن مدن الشرق الأخرى إضافة إلى الزيادة الطبيعية خاصة بعد الاستقلال .

بالإضافة إلى شكل و موضع قسنطينة و الذي اثر في عملية التوسع فموضع قسنطينة يتميز بالتقطع و عدم الاستمرار بين أجزاءه مما جعل عملية التوسع أمر مستحيل وصعب، وأصبحت بذالك الأراضي الصالحة للتعمير قليلة، و معظمها عبارة عن منحدرات و تلال و أودية ،فكل هذه العراقيل الطبوغرافية أدت إلى توسع المدينة على حساب الأرضي الزراعية الخصبة .

زد على ذلك مشكل أخر و هو مشكل قلة المياه الصالحة للشرب و توفيرها و توزيعها على كل أنحاء المدينة، خصوصا في الأحياء القديمة و التي تعاني من القدم و التدهور و كسور في شبكات المياه، مما أدى إلى ضياع كميات كبيرة من المياه دون الاستفادة منها و رغم محاولات الدولة للقضاء على هذا الشكل خصوصا في السنوات الأخيرة و استعانتها بخبرات أجنبية ،إلا إن مشكل المياه بقي مستمر خصوصا في وسط المدينة .

زيادة على المشاكل السابقة الذكر –تعاني مدينة قسنطينة أيضا من مشكل حركة المرور حيث إن معظم طرقاتها ضيقة و عبارة عن منحدرات و منعرجات و ذلك بسبب موقعها هذا ما أدى إلى صعوبة في تنظيم و ضبط حركة المرور، إضافة إلى عدم وجود مساحات مخصصة لتوقيف السيارات، فنجدها دائما على الأرصفة و أمام المنازل و المحلات، مما يعرقل حركة المرور و يساهم في ضيق خانق.

---

[1] Marc côte, Constantine (cité antique et ville nouvelle), Media plus, Saïd hannachi Constantine 2006 P 34

بــــرامج السكـــــن و دور المؤسســــــات الخاصـــــة

اثر تحرير السوق العقارية ضمن قانون 25/90 أصبح قطاع السكن قابلا للاستثمار ، فتعددت بذالك الهيئات و المؤسسات المنتجة للسكن و تنوعت بذلك البرامج السكنية و أخذت منحى أخر اهتم بإدماج و اشراك المواطن في عملية الإنتاج السكني وولاية قسنطينة كغيرها من الولايات القطر الجزائري شهدت تنوع هذه البرامج نصوصا منذ عام 2000 ومن أهم البرامج السكنية المخصصة في ولاية قسنطينة مايلى :

1. **صيغ السكن المبرمجة :**

تتوزع صيغ السكن بالولاية ضمن الإستراتيجية الجديدة للسكن بين :

- السكن الاجتماعي الإيجاري : استفادة الولاية من 16800 مسكن أنجز منها ما يقارب 63, 54 ٪ نهاية سنة 2004[1] من أهم مميزات هذا النوع من السكن انه:

1. ممول من الخزنة العمومية أو من ميزانية الدولة و تشرف على انجازه دواوين الترقية و التسيير العقاري.
2. موجه للفئة التي تعيش في شروط غير لائقة ولا يمكنها الاستئجار ولا امتلاك مسكن.
3. متوسط مساحة المسكن 25 , 52 م² (45 م² لـ F2 و 60 م² لـ F3).

- البيـــع بالإيجــــار: في أيطار برنامج 55000 مسكن موجهة للبيع بالإيجار و الذي انطلق على المستوى الوطني، خصص 9560 مسكن لصالح الولاية، تشرف على انجازه وكالة تطوير و تحسين السكن (AADL).

من أهم خصائصه[2] :

1. صيغة حديثة تبنتها الدولة لتلبية طلبات الفئة المتوسطة

---

[1] . **الحصيلة النهائية لمشاريع السكن بولاية قسنطينة 2004 ، مدرية السكن و التجهيزات العمومية**

[2] . **لمياء بولجمر – مرجع سابق – ص : 42**

2. مساحات المساكن في هذا النمط السكين (70 م² لـ F3 و 85 م² لـ F4)

3. مدعمة من طرف الدولة عن طريق:

* مجانية الأرض خاصة لبرنامج 55000 مسكن
* تخفيض في نسبة الفوائد من جهة و مشاركة الدولة في تمويل المشروع بنسبة 75 ٪
* تقديم الدعم لعمليات التهيئة

ü السكن الريفي : برمج بالولاية 3750 مسكن ريفي منذ سنة 2002 يتميز هذا البرنامج بأنه مدعم في أيطار المخطط الوطني لتطوير الفلاحة و أيضا هناك مساعدة مالية محددة حسب الدخل لصالح سكان الريف الممارسين لنشاط فلاحي من اجل بناء أو تهيئة مسكن.

ü السكن الترقوي : ظهر بموجب المرسوم التشريعي رقم 0,93 الصادر في مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، يعمل المرقون بالولاية على انجاز 8444 مسكن ترقوي منها 7994 مسكن خاص بالصندوق الوطني للتوفيــــــــر و الاحتياط .

ü سكن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS : ليس شكل جديد و إنما يأخذ شكل السكن الاجتماعي التساهمي و يختلف عنه في انه

1. مخصص لفئة العمال الإجراء الموعمنين (يتراوح دخولهم 12000-40000)

2. منح مساعدة مالية لا تتعدى 250000 دج أو قرض دون فائدة لصالح المستفيد الذي يساهم في تمويل سكنه برمج الصندوق 900 مسكن وتم انجاز مشروع 200 مسكن بالمدينة الجديدة – علي منجلي –

2- برامج السكن الاجتماعي التساهمي : في إطار دعم الدولة للفئة المتوسطة لتمكينها من امتلاك مسكن لائق ، و سعيا منها للتخفيف من حدة أزمة السكن التي تعرفها معظم ولايات الوطن ، فقد استفادت مدينة قسنطينة منذ سنة 1999 إلى سنة 2004 من 84 مشروع للسكن الاجتماعي التساهمي بحجم 9560 مسكن عن طريق برامج السكن المدعم للحصول على الملكية و برامج التساهمي بمبادرة من المرقي في العقاري ، نلخصها كما يلي :

2-أ برامج السكن المدعم للحصول على الملكية PLAAP :

استفادت الولاية من 1600 مسكن تساهمي في أيطار هذا البرنامج عبر مراحل.

جدول رقم : ب/ نصيب ولاية قسنطينة من برامج PLAAP

السنة	1999	2000	2001	المجموع
البرنامج	1000	500	100	1600
٪	62,5	31,25	6,25	100
النمط	جماعي			

المصدر : مدرية السكن و التجهيزات العمومية

تمت مصادقة وزارة السكن و العمران على 541 مسكن و التي انطلق في انجازها خلال فترة 2000-2001 و حولت البقية إلى البرنامج الجديد بما يعادل 1059 سكن .

2.ب- برامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة المرقي العقاري

منذ البدء في تطبيق العملية سجلت قسنطينة اقبلا واسعا من المرقين العقاريين، إذ بلغ عدد المشاريع المسجلة 72 مشروع لانجاز 9019 سكن منها 13 مشروع محول من البرنامج القديم بحجم 1045 مسكن ثم المصادقة على 9 مشاريع منها تضم 1005 مسكن[1] .

وقد سجلت سنة 2002 اكبر حجم سكني بلغ 4108 مسكن موزع على 37 مشروع بنسبة 45,55 ٪ من إجمالي حصة الولاية ، لينخفض العدد في السنتين المواليتين مباشرة، بسبب الوقت الذي تتطلبه المصادقة على المشاريع السابقة من طرف الوزارة المعنية، حيث تم المصادقة على حوالي 50 ٪ من المساكن المسجلة لسنة 2002 و 13 ٪ في السنة الموالية ، أما في سنة 2004 لم يصادق على أي مشروع.

2.ت- توزيع برامج السكن الاجتماعي التساهمي :

المدن الجديدة تستقبل معظم المشاريع التي تسيطر عليها القطاع الخاص ففي مدينة قسنطينة كانت المدينة الجديدة – علي منجلي – أهم مدينة استفادت من هذه البرامج على النحو التالي :

أ- مشاريع برامج السكن المدعم الموجه للتمليك :

وزع البرنامج على 12 مرقي عقاري بالمدينة الجديدة – علي منجلي – كالتالي :

جدول رقم: ت / توزيع برامج PLAAP حسب المرقين

1.[1] لمياء بولجمر – مرجع سابق – ص : 52

المرقي العقاري	عدد السكان	الموضوع	نسبة تقدم لأشغال	عدد المساكن المنجزة
رأس العين	55	المدينة الجديدة علي منجلي و.ج 05	100	55
بن صلاحية	45		100	45
SARL-PROMOT-BAT	80		100	80
SARL-OMNI-BAT	80		100	80
SARL-MAG-BAT	30		100	30
مغراوي	35		100	35
ادريسي	25		100	25
بوعافي	40		100	40
سالمي	20		100	20
بلغربي	15		15	0
رحيل لصالح مدرية الأشغال العمومية	16	و.ج 01	85	0
ترقية الفجر	100	و.ج 06	100	100
المجموع	**541**			**510**

المصدر : مدرية السكن و التجهيزات العمومية لسنة 2004

من خلال هذا الجدول يتبين لنا[1]:

كل المشاريع وطنت بالمدينة الجديدة علي منجلي خاصة بوحدة الجواز رقم 05 التي ضمت 425 مسكن ، ووحدة الجواز رقم 6 والتي ضمت 100 مسكن

- كل المرقين العقاريين خواص.
- 94.27 % من إجمالي المشاريع تم إنهاء الأشغال بها أما مشروع 16 مسكن فقرب على الإنتهاء على عكس مشروع 15 مسكن للحرفي العقاري بلغربي الذي تم توقيفه بسبب التأخر

[1]-لمياء بولجمر -مرجع سابق - ص:54

في الإنجازات و عدم جدية المرقي مما سيضطر بصاحب المشروع مديرية السكن و التجهيزات العمومية إلى سحب مشروعها لذا لم يتم الاتفاق معه وتقديم تبريرات مقنعة للوضعية

- رغم معظم المشاريع أنجزت إلا أنها عرفت تأخرا في الإنجاز مما أدى إلى إستياء المواطنين ، حيث حددت في مدة لا تتجاوز 18 شهر لتتعدى بعد ذل إلى 4 سنوات مما أدى ببعض المستفدين للاستحواذ على مساكنهم بالقوة، كما حدث في مشروع 80 مسكن (promo_Bat) حيث إستولى المستفيدون على مساكنهم رغم عدم إكتمالها بعد إذ الم يتم تزويدها بالمرافق الصحية (الشبكات:الغاز، الماء، الكهرباء)إضافة إلى المرافق (مساحات اللعب و المساحات الخضراء ......)بسبب الظروف الصعبة للسكان الذين إستثمروا كل أموالهم في هذه المساكن و منهم من اضطر للخروج من المسكن السابق لأنه مؤجر أو لأسباب اجتماعية و اقتصادية أخرى و اضطر المرقي تكملة أشغاله و المساكن مشغولة،في حين توجد ثلاث مشاريع احترمت نوعا ما مدة الانجاز و استلم أصحابها المساكن جاهزة: مشروع 100 مسكن لترقية الفجر،مشروع 55 مسكن لرأس العين، و مشروع 45 مسكن لبن صالحية[1].

ب- برنامج السكن الاجتماعي التساهمي بمبادرة المرقي العقاري:

وزعت البرامج على 6 مواضع كالتالي:

جدول رقم ث:برنامج ESP بقسنطينة

الموضع	عدد المشاريع	الحجم الكافي		في طريق الانجاز		غير المنطلقة	
			%	عدد السكنات	%	عدد السكنات	%
م.ج-علي منجلي	56	6472	71.76	3024	46.72	3448	53.28
ماسينسا	11	1575	17.46	798	50.22	784	49.77
الخروب	1	80	0.89	80	100	0	0
بكيرة	1	252	2.80	252	100	0	0
ديدوش مراد	1	120	1.33	0	0	120	100
عين اعبيد	1	20	0.22	0	0	20	100
غير محدد	1	500	5.54	0	0	500	100
المجموع	72	9019	100	4147	45.98	48.72	54.02

المصدر:مديرية السكن و التجهيزات العمومية 2004

---

[1]- حسب تصريحات مسؤول في مديرية السكن و التجهيزات العمومية

نستنتج من الجدول أن :

- مناطق التوسع الجديدة بالولاية تحظى بأكبر حجم سكاني و المتمثلة في المدينتين الجديدتين علي منجلي و ماسينيسا، حيث برمج بهما 8047 مسكن بنسبة 89,22 % و كان لمدينة علي منجلي حصة الأسد إذ استفادت وحدها على 6472 مسكن بنسبة 71.76 % .
- أما المدن التوابع خاصة الخروب و بكيرة لم تستفد إلا من مشروع لكل واحدة منهما إلى جانب ديدوش مراد، فبعد أن كانت هذه المدن مستقبلة للفائض السكاني لمدينة قسنطينة بدأت تتشبع مجالاتها ليتحول التوسع إلى المدن الجديدة، كما استفادت بلدية عين أعبيد من مشروع صغير متكون من 20 مسكن لم تنطلق به الأشغال بعد.أما مشروع 500 مسكن لـــ FNPOS لم يتم تحديد موقعه بعد.
- نسب الانجاز متقاربة بين المدينتين تبلغ حوالي 47 % من السكنات المسجلة -بعلي منجلي- و 50 % بمسينيسا، أما الخروب و بكيرة فالمشروعات في طريق الانجاز بالمقابل لم تتحصل المشاريع المتبقية(120 مسكن،20 مسكن، 500 مسكن) على مصادقة الوزارة.

الفصـــــــل الســـــادس
المجال الخاص للدراسـة و إجـراءاتــه المنهجيــة

المبحث الأول:

الخصائص العامة للمدينة الجديدة – علي منجلي- مجال البحث

أولا - الموقـــــــع و المساحـــــــة.

ثانيا - التقسيــم المجالــي للمدينـــــة.

ثالثا - مراحــــــل إنجـــاز المدينـــــة.

أ. الشركـــاء المساهمـــون فـــي الإنجـــاز.

ب. السكـــان و توزيعهـــم و نشاطاتهـــــم.

رابعا - صيـــغ السكـــن و أنماطـــــــه.

أ. السكـــن الاجتماعـــي التساهمـــــــي.

ب. السكــــن البيــــع بالإيجــــــــــار.

المبحث الثاني:

الإجــــراءات المنهجيــــــــــــة

أولا - الوحدة الجوارية رقم 6 و رقم 7.

ثانيا - العينة و طريقة اختيارهــــــا.

ثالثا - المنهج و أدوات جمـــع البيانـــات.

المبحث الأول:

الخصائص العامة للمدينة الجديدة – علي منجلي- مجال البحث

أولا- الموقـــــــع و المساحــــــــة.

تقع مدينة علي منجلي على محور الطريق الولائي رقم 101 بين مدينتي الخروب وعين اسمارة، تتربع على مساحة 1500 هكتار موزعة كما يلي :1002 هكتار أي ما يعادل 3/2 من المساحة الكلية لبلدية الخروب، 498 هكتار أي ما يعادل 3/1 من المساحة الكلية لبلدية عين اسمارة.

وتعرف مدينة علي منجلي بموقعها الممتاز لأنها نقطة التقاء اكبر شبكة طرق واتصالات شرق غرب حيث يحدها من الشمال الطريق السريع (شرق غرب) ومن الشمال الشرقي (مطار محمد بوضياف) ومن الشرق الطريق الوطني رقم79 ومن الغرب سفوح الهضبة ذات الطابع الفلاحي وهذا ما يعطيها أهمية كبيرة للنمو والتحضر مستقبلا بالإضافة إلى توفر المدينة على أراضي صالحة للبناء والتعمير (معظم أراضيها غير قابلة للزراعة)[1]

أما من الناحية القانونية فإن المدينة الجديدة علي منجلي جاءت حسب سياسة الجزائر في ميدان تأسيسها للمدن الجديدة في إطار الإستراتيجية للمخطط الوطني التهيئة العمرانية (SNAT) والذي أنجز بموجب القانون رقم 03/87 المؤرخ في 27 جانفي 1987 المتعلق بالتهيئة العمرانية.

وقد ظهرت فكرة إنشاء هذه المدينة في إطار توجيهات المخطط العمراني الرئيسي والذي يشمل قسنطينة الكبرى (قسنطينة، الخروب، عين اسمارة، ديدوش مراد و حامة

1 Marc côte –ibid-p :44

بوزيان) والمصادق عليه وفق القرار الوزاري رقم 83/ 98 المؤرخ في 25 فيفري 1998 والذي انتهى دراسته في نهاية 1982 والمصادق عليه بالقرار الوزاري رقم 16/88 المؤرخ في 28 جانفي 1988 كما تقرر في المجلس الوزاري في جلسته ليوم 22 ماي1983 البدء في دراسته التهيئة والتعمير المتعلقة بوضع المدينة الجديدة –علي منجلي-[1]

وأهم ما جاء من توصيات في هذا المخطط نذكر ما يلي:

- نقل الفائض السكاني لمدينة قسنطينة إلى التجمعات الصغيرة المتواجدة في محيط قسنطينة (الخروب، عين اسمارة، ديدوش مراد).
- تخفيف عدد السكان لغاية 2000 لحل مشكل النزوح الريفي والزيادة الطبيعية .
- إنشاء المدينة الجديدة بهضبة عين الباي والتي تعتبر أراضيها غير صالحة للزراعة وهي قريبة من كل من الخروب وعين اسمارة وتقع في الجنوب على بعد 13 كلمتر من مدينة قسنطينة.
- إنشاء مناطق سكنية حضرية جديدة في الجهة الغربية بوالصوف وفي الشمال الشرقي جبل الوحش بكيرة سركينة.

ومن خلال هذا المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والذي أنجز وفقا للقانون رقم 20/90 المؤرخ في 1 دسمبر1990 المتعلق بتحديد أدوات التهيئة والتعمير بهدف تخفيف الضغط على المدينة الأم وتحويل فائضها السكاني إليها حيث أكد على إنشاء المدينة علي منجلي ومع الشروع في إتنشاء هذه المدينة ظهرت مشاكل تنظيمية سببها غياب الإطار القانوني لإنشاء مثل هذه المدن وهذا قبل ظهور القانون رقم08/02 المؤرخ في 8 ماي سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها.

[1]- URBACO plan d' occupation des sols, première trenches rapport d'orientation juin 1994 p: 15

فإنشاء المدن الجديدة يجب أن يستجيب لمعظم الإحتياجات الضرورية فيما يخص السكن المرافق والخدمات والعمل لهذا يجب أن يمر نمو المدينة الجديدة بمراحل متتالية أو متتابعة لامتصاص بالتتابع النقص المسجل في السكن و يجب أن ترفق إلزاميا وبالتوازي بقطب نشاطات فعال لكي يستقر السكان بها وينفصلون بذلك عن المدينة القديمة.

فالتنظيم الحضري للمدينة الجديدة يتم حسب الخطوات التالية:

- إن التقسيم موقع المدينة الجديدة يتم من خلال 5 أحياء كبيرة.
- كل حي بدوره قسم إلى 4 وحدات جوار حجم كل واحدة[1] يتغير حسب التوجهات السكانية وحجم استغلالها.
- كل وحدة جوار تتكون بدورها من مجموعة سكنية وهي أصغر وحدة أو مقياس بناء حضري غفي المدنية الجديدة.

[1] Nacira MEGHRAOUI CHONGUIAT – ibidi -p :78

ثانيا- التقسيـــم المجالـــي للمدينـــــــة.

من أجل التحكم في تنظيم المدينة الجديدة علي منجلي بتوزيع متوازن بين السكان ومختلف التجهيزات والمرافق عبر كل المساحات الموضعية فقد قسمت المدينة إلى مجموعة من الوحادات الجوار (UNITES DE VOISINAGES U.V) وكل أربعة وحدات منها يشكلون حي ولهذا توجد بالمدينة خمسة أحياء موزعة كما يلي:

جدول رقم ج يوضح تقسيم كل حي و مساحته و ما يضمه من وحداث جوار

الأحياء	المساحة		وحدات الجوار
حي رقم(01)	227,18 هـ	15,14	وحدة جوارية رقم:01-02-03-04
حي رقم(02)	219,74 هـ	14,65	وحدة جوارية رقم:05-06-07-08
حي رقم(03)	227,22 هـ	15,14	وحدة جوارية رقم:09-10-11-12
حي رقم(04)	183,34 هـ	12,22	وحدة جوارية رقم: 136-14-15-16
حي رقم(05)	301,28 هـ	20,08	وحدة جوارية رقم: 17-18-19-20

المصدر: 2006:URBACO

تعتبر وحدة الجوار UV مجموعة سكنية مبرمجة ومخططة مجاليا تضمن للسكان القاطنين فيها السير الحسن المختلف الوظائف السكنية الراحة الترفيه، وهي مرفقة بنشاطات أخرى إنتاجية وحتمية والتي ترافق الوظيفة السكنية المسطرة[1]

وأول وحدة جوار تم إنجازها تتمثل في الحي رقم 2 في الشمال والذي يضم وحدة الجوار 8 و6 وقد انتقل إليها السكان وبدأت مختلف النشاطات بها من محلات تجارية إدارية وغيرها.

في المدينة الجديدة –علي منجلي- كل وحدة جوار يخصص لها برنامج سكني مقسم بطرق مختلفة، ماعدا وحدة الجوار 03UV (الجامعة) و 11UV (المستشفى

[1] Z.Zuchelli , introduction a l'urbanisme et a la composition, volume 3 O,P,U Alger 1984 - p :183

العسكري) و 04UV-14-18 و 20 في مرحلة الدراسة و أيضا 15UV-16 فهما عبارة عن احتياطات عقارية.

و سوف نتطرق إلى كل وحدة جوار على حدى لمعرفة البرنامج السكني المبرمج لها و إلى اين وصلت بها الأشغال و الإنجازات:

- **وحدة الجوار رقم** UV 01 تتميز بمجموعة من البرامج منها:
  - ü السكن الاجتماعي المنجز من طرف OPGI و DAS و .FNPOS
  - ü السكن للبيع عن طريق الايجار و المنجز من طرف CNEP و AADL
  - ü السكن الاجتماعي التساهمي و المنجز من طرف المقاولين الخواص (6 مقاولين) و مجموعة من المؤسسات عددها 8 مؤسسة.

وقد تم إنجاز البرامج السكنية كلها بهذه الوحدة

- **وحدة الجوار رقم** UV 02 وتميزت ببرنامج هام حوالي 2506 سكن منه 600 للسكن الاجتماعي و 1671 للسكن الاجتماعي التساهمي و 235 للسكن الترقوي أما نسبة الإنجاز فكانت كما يلي:
  - v السكن الاجتماعي : 53 %
  - v السكن الاجتماعي التساهمي : 18.25%
  - v السكن الترقوي لم ينطلق بعد
- **وحدة الجوار رقم** 04 UV تميزت ببرنامج سكني عدده 2612 سكن وهو في مرحلة الدراسة
- **وحدة الجوار رقم** UV 05 : وتعتبر من بين الوحدات الأولى التي تم الانطلاق في إنجازها في المدينة الجديدة علي منجلي فمعظم برنامج السكن الاجتماعي التساهمي (LSP) قد انتهى من إنجازه بنسبة 55.25 % والسكن الترقوي بنسبة 56.96 %

- أما AADLو FNPOS فقد كانت النسبة 100 % والباقي من البرنامج الفردي والتعاوني في طور الإنجاز
- **وحدة الجوار رقم** UV06 : برنامج هذه الوحدة قد انتهى من إنجازه بنسبة 72.42% فالسكن الترقوي بنسبة 42.86 % والسكن الاجتماعي التساهمي بنسبة 27.18%
- **وحدة الجوار رقم** UV 07: تميزت هذه الوحدة ببرنامج سكني هام 4676 سكن وقد انتهى برنامج السكن الاجتماعي بنسبة 97.75 % و AADL 83.22 % أما السكن الفردي والسكن الاجتماعي التساهمي فهو في مرحلة الإنجاز
- **وحدة الجوار رقم** UV 08 : تعتبر هذه الوحدة من بين الوحدات الأولى التي تم الانطلاق في إنجاز المشروع وقد انتهت الأشغال بها وهي عبارة عن السكن الاجتماعي الإيجاري وعدد البرنامج هو 2689 سكن
- **وحدة الجوار رقم** UV 09 : عدد البرنامج السكني بهذه الوحدة هو 3989 سكن وقد أخذ السكن الاجتماعي قسطا كبيرا من هذا العدد بحوالي 2383 سكن انجزت منه 90.35 % و وكالة عدل AADL لم ينجز إلا 15.38 % والبرنامج الاجتماعي التساهمي LSP أخذ 306 سكن وهو في طور الإنجاز
- **وحدة الجوار رقم** UV 10: إن برنامج السكني لهذه الوحدة لم يتم الإنطلاق فيه بعد وبرنامجها يعتمد على أربعة مؤسسات واحدة منها موجهة للبيع بالإيجار بعد 500 مسكن والثلاثة المتبقية موجهة للسكن الفردي
- **وحدة الجوار رقم** UV 12 : لم ينطلق بعد في برنامجها السكني الفردي وهو برنامج لـــ 96 سكن تقديري مقسم على ثلاث مؤسسات

- **وحدة الجوار رقم** UV 13: تميزت هذه الوحدة ببرنامج سكني من النوع السكن الاجتماعي التساهمي بعد 2017 سكن ولكن لم ينجز إلا 4.46 % من السكنات رغم العدد الهام من المقاولين المكلفون بالإنجاز في هذه الوحدة
- **أما الوحدات الجوارية** 14-15-16 UV لم ينطلق بعد في هذا البرنامج السكني فالوحدة رقم 14 مازالت تحت الدراسة و 15 و 16 فهي عبارة عن احتياطات عقارية
- **وحدة الجوار رقم** UV 17: لا يوجد لهذه الوحدة برنامج سكني لأنها أنجزت في البرنامج القديم من العدد 4884 سكن فالسكن الاجتماعي التساهمي يقدر بنسبة 47.79 % والسكن الاجتماعي 27.64 % والبيع بالإيجار 24.75 %.
- **وحدة الجوار رقم** UV 18 : البرنامج السكني بهذه الوحدة موزع كما يلي:

3830 للسكن الاجتماعي التساهمي و 202 للسكن الفردي و 1000 للسكن بالبيع بالإيجار ولكن معظم هذه البرامج لم تنطلق بعد ما عدا السكن الاجتماعي بعدد 1430 سكن والذي هو في مرحلة الإنجاز

- **وحدة رقم** UV 19 لم ينطلق بعد برنامجها السكني الفردي وهو برنامج عدده 835 سكن تابع لثلاث مؤسسات
- **وحدة الجوار رقم** UV 20: برنامج هذه الوحدة مقسم إلى نوعين من السكن الترقوي بعدد 834 سكن والسكن الفردي بعدد 202 سكن ولم ينطلق بعد هذا البرنامج

من خلال هذا العرض المبسط لبرامج الوحدات الجوارية الموجودة بالمدينة الجديدة علي منجلي نستنتج أن:

- البرامج السكنية التابعة لمختلف الوحدات تختلف من حيث العدد فتوجد وحدات جوارية والتي تم الإعلان أو الانطلاق فيها مثل وحدات الجوار رقم 05-06-07-08 والتي انتهت الأشغال بها وتم إنجاز البرامج السكنية كلها
- لا تزال بعض الوحدات في طور الإنجاز مثل وحدات الجوار رقم 09-10-13 وحتى قطاع المرافق والخدمات أيضا في طور الإنجاز
- توجد برامج سكنية لم يتم الإنطلاق فيها مثل وحدات الجوار رقم 18 و 20 و 14 وذلك يرجع لأسباب كثيرة من بينها الصعوبات التي تواجه أثناء المراحل الإدارية للمشروع وأيضا عدم التزام المقاولين بالوقت المحدد لإنهاء البرنامج وفي أحسن الظروف وكذلك نقص الإمكانيات المادية التي تتطلبها هذه المشاريع السكنية.

ثالثا- مراحـــــل إنجـــاز المدينـــة.

1. الشركـــاء المساهمـــون فـــي الإنجـــاز.

إن السكن جزء هام من السياسة الاجتماعية المنتهجة وقد تم توسع الإنتاج السكني بعد الإنفتاح على اقتصاد السوق من خلال تعدد الفاعلين وظهور هيئات ومؤسسات جديدة (عامة وخاصة) ساهمت في إنشاء ونمو المدينة الجديدة علي منجلي وفيما يلي عرض لأهم هذه ا لهيئات ..

1.أ – **الفاعلون العموميون**:

- **مديرية التعمير والبناء والسكن**: وهي هيئة تتلخص مهمتها في لإشراف الفني على التعمير والبناء بصفة عامة سواء كانت للقطاع العام أو الخاص وقد جاء التنظيم الجديد لهذه المديرية بعد صدور القرار الوزاري المشترك في 1992 والذي حدد نوع التنظيم والحركية لإدارة التعمير والبناء و السكن على مستوى الولاية وقد تجزأت هذه المديرية إلى مديرية البناء والتعمير ومديرية السكن والتجهيزات العمومية ومن أهم مهامها :

- تراقب دراسة المشروع السكني بالتنسيق مع مكتب الدراسات القائم بدراسته
- تساهم مع مكتب الدراسات القائم بدراسة المشروع في تحضير الملف الخاص بطلب الاستثمارات الإضافية في حالة لزومها
- تقوم بمهمة التنسيق مع الشركة أو المقاولة المنفردة للمشروع وتراقبه
- تقوم بدراسات الصفقات التجارية والمناقصات بالتنسيق مع ديوان الترقية والتسيير العقاري.

- **ديوان الترقية والتسيير العقاري** OPGI أنشأ ديوان الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 143/46 المؤرخ في أكتوبر 1976 وكان يسمى سابقا ديوان السكن ذو الكراء المعتدل و ينشط هذا الديوان خاصة في قضايا التأجير والبيع وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 تغيرت الطبيعة القانونية للترقية والتسيير العقاري وأصبحت مؤسسة ذات طابع صناعي تجاري مستقلة إداريا وماليا كما أنها تخضع لقواعد القانون التجاري ومن أهم مهامها:

ü إنجاز المشاريع السكنية عبر تراب الولاية كما تقوم بمتابعة الورشات وترقية البناءات والعقارات

ü تسيير الأملاك العقارية وتحصيل الإيجار

ü تأجير وبيع السكنات والمحلات ذا الاستعمال التجاري والحرفي

ü مراقبة النظام لشاغلي السكنات والمحلات

- **الصندوق الوطني للسكن** CNL : هي مؤسسة عمومية تشرف على نشاطه وزارة السكن وقد أنشأ بموجب المرسوم 145/91 بتاريخ 12 مارس 1991 والمعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 111/04 المؤرخ في 18 ماي 1994 وبالإضافة إلى هذا صدرت التعليمة الوزارية رقم 07 في 15 مارس 1988 المحددة لكيفيات تطبيق المرسوم 308/94 في 04 أكتوبر 1994 والمحدد لقواعد تدخل الصندوق فيما يخص الدعم المالي للأسرة ومن أهم مهام وصلاحيات الصندوق ما يلي:

ü تسيير مساهمات ومساعدات الدولة في إطار امتصاص السكن العشوائي أو الفوضوي وإعادة الهيكلة الحضرية وإصلاح الإطار المبني للسكن ذو الطابع الاجتماعي

ü ترقية أشكال تمويل المسكن عن طريق البحث عن مصادر مالية وتحريكها خارج إطار الميزانية.

- إنجاز الدراسات وإنجاز التحقيقات والأبحاث والتي تهدف إلى تحسين دور السلطات العمومية اتجاه السكن عامة والسكن الاجتماعي خصوصا.
- تخضع المساهمات المالية للصندوق بطرق ترشيد معينة تطبق من طرف الجماعات المحلية قد تكون على أساس عائدات من الميزانية تحدد كل سنة على أساس المتقدمين بطلبات مساعدة على المسكن وتعيين المستفيدين يكون من طرف اللجان المحلية التي تعتمد على مجموعة من المعايير منها مستوى عائدات المعنيين بالسكن والادخار والظروف السكنية للمعني والوضعية العائليـــــة والشخصية[1]

- **وكالة تحسين السكن وتطويره** AADL: جاءت هذه الوكالة حسب المرسوم رقم 148/91 وهي بمثابة مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري صناعي ومن أهم مهامها:

- إنجاز السكن التطوري المدعم و التساهمى والبيع عن طريق الإيجار
- تحديد الأنسجة الحضرية وتطوير السوق العقارية حيث أن وجهتها الاجتماعية هي الطبقة الضعيفة وتلك التي كانت تشغل الأحياء الفوضوية وخاصة القصديرية

- **الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين** ALGRF: وقد أنشأت هاته الوكالة بموجب المرسوم 86-04 الصادر في 07 جانفي 1986 والمتعلق بالوكالة العقارية المحلية ومهمتها هي :

- تنفيذ العمليات المرتبطة بتكوين الاحتياطات العقارية ضمن PUD

---

[1] -د:بوودن عبد العزيز، مطبوعات بيداغوجية موجهة لطلبة السنة الرابعة حضري 2002-2003 ص:224

- وضع الأراضي التي وقع عليها التنازل تحت تصرف المتعاملين العموميين والخواص
- مساعدة السلطات المحلية والمصالح المعنية في مراقبة تنفيذ المتعاملين والبنائين لتعليمات الهيئة.

1.**ب-الفاعلون الخواص**: ظهر هذا القطاع كفرع لإنتاج السكن منفرد بخصوصياته مباشرة مع الانتقال إلى سياسة اقتصاد السوق وفسح الدولة المجال للاستثمار في هذا القطاع سواء كان هذا الاستثمار محلي أو أجنبي من هنا تعددت وتنوعت شركات الإنجاز وأصبحت المنافسة شديدة فيما بينها فكل واحدة تحاول إبراز قدراتها وإمكانياته في السرعة في الإنجاز من جهة وفي جودة الإنتاج من جهة ثانية وبالتالي تعدد الفاعلون الخواص بين:

- مرقون عقار يون (كشخص طبيعي)
- مؤسسات ترقية عقارية (كشخص معنوي)

- **مرقون عقاريون** : وهو شخص طبيعي يتحول إلى متعاهد بناء بعدما يكون قد وضع ملفه وتحصل على قطعة أرض وسعى في طلب وظيفة في البناء (الجماعي أو الفردي ويقوم بحملة إعلامية بواسطة مختلف وسائل الاتصال كما يقوم باختيار قائمة أو تشكيلة المتحصلين النهائيين وتسجل إمضاءاتهم لصالحه في سجل خاص مؤشر وممضي من طرف DLEP وعلى كل مرقي أو متعهد أن يكون شفاف وموضوعي في عرضه

العقاري اتجاه المترشحين الممتلكين للسكن سواء كان بصدد الأسعار ونوعية السكن ومدة الإنجاز وطريقة التسديد وطريقة الحصول على دعم من الدولة[1].

وبالمدينة الجديدة محل دراستنا يوجد كثير من المتعهدين الخواص حيث تحصلوا على حصة 5633 سكن أي ما يعادل 13 % من مجموع السكنات المسجلة وهم موزعون في ثلاثة برامج كبيرة[2]:

- 4941 سكن تابعة لبرنامج السكن الاجتماعي التساهمي
- 596 سكن تابعة لبرنامج السكن الترقوي
- 96 سكن فردي

إن عدد المتعهدون الخواص المتدخلون في هذه البرامج يقارب الخمسين وعموما يمكن ترتيبهم في ثلاث مجموعات

- **المجموعة الأولى**: نجد اثنين كبار من المتعهدين حيث قاموا بإنجاز 1213 سكن (دنبري) و 700 سكن (ناصري) وهم معروفون في مدينة قسنطينة وأيضا على المستوى الوطني ولديهم إمكانيات عالية تتوافق ومشروعاتهم
- **المجموعة الثانية**: وهي خاصة بالمتعهدين المتوسطين حيث أن مشروعهم يدور حول مائة سكن وهم كالتالي:
  - كشكار 154 سكن
  - زياني 132 سكن
  - بن علي ومغراوي 120 سكن لكل واحد منهم
  - طالبي 112 سكن

---

[1] Kassal laouar ines la ville Nouvel Ali mendjeli(Acteurs et gouvernance dans la processus d'édification Mars 2007,p : 85)

[2] Kassal laouar –ibed-p :90.

- **المجموعة الثالثة** : وهي خاصة بالمتعهدين الصغار بمعنى أن حصتهم تقدر بـــ 50 سكن فقط لكل من:

ü بوكرزازة بـــ50 مسكن

ü عماريري بـــ40 مسكن

ü بوراوي بـــ30 مسكن

ü دريس بـــ25 مسكن

ü **التعاونيات العقارية** : **التعاونية العقارية** حسب الترتيب رقم 92/76 ليوم 1976/10/23 هي: كل مؤسسة مدنية لها رأس مال متغير ومهمتها الترقية للحصول على ملكية سكن عائلي وهدفها:

1. البناء
2. امتلاك أمام مصلحة الترقية والتنظيم العقاري مجموعة من العقارات تتكون من السكن الجماعي أو السكنات الفردية

رابعا- صيـــغ السكـــن و أنماطـــــــــه.

تتربع مدينة علي منجلي على مساحة 1500 هكتار وهذه الأخيرة من شانها استقبال ما يقارب 54249 مسكنا وما يقارب 300000 نسمة ويوجد بها أنماط سكنية مختلفة حسب الصيغ السكنية التي وضعتها وزارة السكن والعمران

وسوف نركز دراستنا الميدانية للصيغ السكنية التالية: البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي التساهمي لأنهما صيغتان تجمعان بين خاصيتين أساسيتين وهما امتلاك مسكن ومشاركة القطاع الخاص في إنجازه.

أ. السكـــن الاجتماعـــي التساهمـــــــــي.

تعتبر هذه الصيغة النموذج الجديد للسكن التطوري والذي ظهر سنة 1995[1] ويقوم هذا النوع من السكن على مبدأ الدعم والملكية وذلك بعد صدور التعليمة رقم 278 أ ع و /1999 الصادرة في 07 أوت 1999 الخاصة بتطوير السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي الموجه للتمليك

وتتميز هذه الصيغة بمبدأ الإعانة المالية من طرف الدولة و التي تأتي تكملة للمساهمة المالية للمستفيد والمدعمة عند الحاجة بإعانة بنكية للحصول على ملكية مسكن تتم المبادرة بهذه البرامج من طرف مرقي عقاري إما:

- لصالح زبائنه مباشرة
- أو معتمد لدى الجماعات المحلية، المؤسسات، الشركات، الهيئات المستخدمة والتعاضديات لحساب الموظفين أو الأعوان

---

[1] **عايدة جغار –إستراتيجية السكن التطوري (نماذج عن تفاعلات اجتماعية ومجالية للعملية بولاية قسنطينة) -حالة ماسينيسا- مفترق الطرق الأربعة،عين السمارة سبتمبر 2003،ص:**60.

إن تدخل الدولة في هذه الصيغة يكون من خلال الدعم المالي من أجل الحصول على الملكية وذلك بتوفير العقار وتهيئة المجال وتخفيض الضريبة و تحديد فئة المستفيدين من الدعم واختيار المرقين العقاريين الذين يقومون بالإنجاز وسوف نحاول تلخيص هذه العمليات كالآتي:

1. **الدعم المالي**: وهو عبارة عن إعانة مالية غير مستحقة السداد موجهة لذوي الدخل المتوسط تقدمها الدولة إما للمستفيد مباشرة أو عن طريق هيئة إقتراضية مالية في إطار بناء أو شراء مسكن عائلي لا تتجاوز كلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للإعانة المالية[1] وتحدد قيمتها بقرار وزاري ويمنحها الصندوق الوطني للسكن cnl وقد تغيرت قيمة الدعم منذ بدية تطبيق هذه الصيغة من حوالي 100000 إلى 300000 دج في السنوات 1994/1992 وارتفعت لتصل إلى 70 مليون دج في سنة 2008[2]
2. **العقار**: تعمل الدولة على تخفيض سعر الأرض الموجهة لاستقبال هذا النوع من المشاريع والتي تدخل في إطار ما يعرف بالعمليات ذات الطابع الاجتماعي والمتمثلة في:
   - القضاء على السكن الفوضوي
   - السكن الاجتماعي التساهمي نمط اجتماعي
   - البيع بالإيجار نمط جماعي
   - السكن الريفي المدعم
   - ويشترط أن تكون هذه الأراضي المراد شراءها لهذا الغرض

---

[1] **القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000 المحدد لكيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-309 المؤرخ في 4 أكتوبر 1994،المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي.**

[2] . **تصريحات مدير السكن والتجهيزات العمومية لمدينة قسنطينة ماسينيسا – مفترق الطرق الأربعة عين اسمارة سبتمر 2003 ص** : 60

تابعة لأملاك الدولة

- غير مخصصة أو تحمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية
- واقعة في القطاعات الحضرية أو قابلة للتعمير كما هو محدود في أدوات التهيئة.

3 – **تهيئة المجال**: تساهم الدولة في عمليات التهيئة بتقديم مساعدة مالية تبلغ 50000 دج للمسكن

4 – **تخفيض الضريبة**: إضافة لأشكال الدعم السابقة فإن مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي تستفيد من تخفيض الرسم على القيمة المضافة tva إلى 07 % بدل 14 %

5 – **المستفيد من الدعم**: للحصول على مسكن ذو طابع اجتماعي تساهمي والاستفادة من الدعم المالي يجب توفر في المستفيد الشروط التالية:

- أن لا يكون مالك لمسكن أو بعيش ظروف سيئة
- لم يستفد من تنازل عن مسكن من الأملاك العقارية العمومية أو من مساعدة من الدولة مخصصة للسكن.
- يثبت دخلا شهريا يقل أو يساوي خمس مرات الأجر الوطني المضمون.
- يثبت مساهمة شخصية

6 – **الحصول على الملكية**: هذه العملية تسمح للمستفيد من امتلاك مسكن بصفة تدريجية هذه الملكية تكسبه كل امتيازات المالك في استغلال مسكنه غير أن قيمته لا تعود له كاملة لأنه يأخذ كضمان إذا ما لجأ إلى الاقتراض لاستكمال الثمن مع الدعم ومساهمته الشخصية

7 – **المرقي العقاري**: وهو شخص طبيعي أو معنوي يبادر بإنجاز مشروع عقاري فهو صاحب المشروع والمنجز والمسير له ومالك الأرض التي سيقام عليها المشروع،

وللاستفادة من برنامج الدعم المقدم لإنجاز مشروع السكن الاجتماعي التساهمي على المرقي العقاري عمومي أو خاص أن يستوفي الشروط المنصوص عليها في التعليمة الوزارية رقم 183 المؤرخ في 2002/04/28 والمحددة لشروط وكيفيات منح الإعانة المالية المنصوص عليها في القرار الوزاري المشترك الصادر في 2002/04/09 والمتمثلة في:

- ü أن يتوفر على سجل تجاري مرخص لممارسة النشاط العقاري حسب الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.
- ü حيازة عقد ملكية أرض المشروع باسم المرقي سواء كان المشروع لصالح زبائنه أو لصالح جماعة محلية أو غيرها المعتمد لديها أو وجود اتفاق مع اللجنة التقنية الولائية.
- ü الالتزام بإنجاز سكنات لا يتعدى سعرها أربع مرات المبلغ القصى للإعانة المالية.
- ü الالتزام بإنجاز المشروع وفقا للمقاييس المحددة من طرف وزارة السكن والعمران.
- ü الالتزام بالتنازل عن السكنات للمشترين الذين تتوفر فيهم شروط الاستفادة من الإعانة المالية

2 – **أهدافه**: تهدف الدولة من خلال تبنيها لصيغة السكن الاجتماعي التساهمي في ظل الإصلاحات الجديدة إلى:

- ü التخفيف من أزمة السكن بتنويع العرض السكني لتلبية حاجيات الشرائح الاجتماعية ذات الدخل المتوسط.
- ü

- التخفيف من الضغط على خزينة الدولة في تمويل البرامج السكنية بتنويع مصدر التمويل بين:
  - دعم الدولة بانتقالها من نظام المساعدة المعممة إلى نظام المساعدة الشخصية.
  - مساهمة المستفيد في تمويل مسكنه عن طريق مدخراته أو الاقتراض
  - تشغيل أموال البنوك بتشجيع القروض العقارية لاستكمال قيمة المسكن
  - تشجيع وتنشيط الترقية العقارية بفتح المجال للمرقين بالمبادرة في إنجاز هذه المشاريع مما يساهم في توفير مناصب الشغل
  - إمكانية امتلاك مسكن عائلي بثمن منخفض
  - ضمان إنجاز مباني في إطار منظم مخطط ومطابق للمواصفات و قواعد التعمير
  - ضمان استلام مساكن جاهزة منتهية الأشغال في الانجازات وأعمال التهيئة في المجال

- **نمط السكن:**

أكثر ما يميز برامج السكن الاجتماعي التساهمي وحدة النمط فكل المساكن المنجزة أو المبرمجة اخدت شكل عمارات أي نمط جماعي بأحجام مختلفة (غرفتين إلى خمسة غرف) تتراوح مساحتها بين : 45 الى 95م حسب الجدول التالي:

جدول رقم ح : يبين مساحة المسكن حسب حجمه(LSP) :

حجم المسكن	مساحة المسكن
F2	55- 45
F3	75 – 65
F4	85 – 75
F5	95 - 85

المصدر : مديرية السكن والتجهيزات العمومية

وتعتبر المساكن الأكثر طلبا من حجم ثلاث و أربعة وخمسة غرف أما المساكن بحجم غرفتين عرفتها بعض المشاريع الأولى ولكن تم التخلي عن هذا النوع في المشاريع اللاحقة أو الجديدة نظرا لضيق مساحتها وعدم إقبال عليها من طرف المستفيدين والذين يفضلون امتلاك مسكن واسع يتلاءم وحجم أسرتهم وأيضا ثقافتهم حول استعمال المسكن فهذا التنوع في الأحجام والمساحات يسمح لكل مستفيد اختيار ما يناسبه وفق طموحاته ورغباته من جهة ومن جهة أخرى وفق إمكانياته المادية.

و هذا ما قد صرح لنا به معظم المستفيدين من السكن الاجتماعي التساهمي،أثناء قيامنا بالدراسة الاستطلاعية لمجال البحث و فيما يلي الصورتين رقم (1) و رقم (2) توضح شكل و نمط السكن الاجتماعي التساهمي.

وسيادة النمط الجماعي ليس السبب أن المرقين لم يقبلوا على الأنماط الأخرى فقد سجلت ولاية قسنطينة مجموعة طلبات لإنجاز مشاريع بحجم 8295 مسكن تساهمي على مستوى لجنة التهيئة والتعمير منها 2680 مسكن فردي إلا أنه تم توقيف مثل هذه الأنماط السكنية في المدن الكبرى من طرف وزارة السكن حيث تم صدور القرار الوزاري رقم 11 المؤرخ في 03 فيفري2004[1]المتضمن قائمة البلديات المعنية

---

[1] **ليماء بولجمر – المرجع السابق – ص** 61

بالتخفيضات المطبقة للتنازل عن العقارات المبنية وغير المبنية التابعة لأملاك الدولة الخاصة بإنجاز السكنات الاجتماعية الإيجارية التساهمية نجد إلغاء في هذا القرار الوزاري عدد من الولايات منها ولاية قسنطينة بجميع بلدياتها وبالتالي لا يمكنها الاستفادة من أي تخفيض في سعر الأرض لمثل هذه الأنماط

2 – سكن البيع بالإيجار:

إن صيغة البيع بالإيجار والسكن الموجه للتمليك مبادرة من الدولة لتنشيط قطاع السكن وإدماج الأفراد في المشاركة في هذه العملية وهذه المشاركة ليست فقط توجه جديد وإنما هي ثورة عقلية في التصرفات والاتجاه والأسلوب وهي تغيير ثقافي اجتماعي أحدثته التكنولوجيا التي نعيشها بحيث تغير نمط السكن وتنوع المنتوج وأدخلت عليه أنماط حضرية جديدة قد تسمح للمستفيدين من أن يعيشوا حياة عصرية تتسم بتوفر خدمات ومرافق لم تكن موجودة من قبل.

فهذه الصيغة الجديدة (البيع بالإيجار) تدخل في إطار سياسة إعانة الدولة من أجل الحصول على الملكية وقد جاءت وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الجريدة الرسمية العدد 25 الصادرة بتاريخ 2001/04/29.

وتعتبر هذه الصيغة جديدة من نوعها لأنها تسمح بامتلاك مسكن مع خيار مسبق لامتلاكه في أجل محدد بفترة للتأجير مبينة في العقد يمنح هذا النوع من المساكن لأصحاب الدخول المتوسطة الذين لا يملكون سكنا ولم يحصلوا على مساعدات مالية مقدمة من طرف الدولة ويكون مستوى دخولهم لا يتعدى 05 مرات SMMG [1].

[1] تصريحات نائب مدير مؤسسة عدل لتحسين وتطوير السكن -

وتقدر المساهمة الشخصية لمن يريد الاستفادة من السكن حسب هذه الصيغة بنسبة 25 % تقسم كما يلي:[1]

- 10% عند إبرام العقد.
- 5% عند استلام المفاتيح.
- 05% عند مرور سنة عن استلام المفاتيح.
- 05% عند مرور سنتين على الاستلام.
- أما 75 % المتبقية فتمول عن طريق قروض مقدمة من طرف الدولة بواسطة الصندوق الوطني للسكن CNL على دفعات تتماشى ومراحل التقدم في الانجاز وتكون الدفعات شهرية تسدد لمدة 20 سنة بحيث لا يتعدى عمر المستفيد في آخر دفعة 65 سنة ثم عدل هذا القرار في 23 أكتوبر 2004 وأضيفت مدة 05 سنوات أخرى أي من 65 إلى 71 سنة وهذا بسبب التأخير في تسليم السكن[2]

وتوجد عدة نصوص قانونية لهذه الصيغة أهمها:

- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 بتاريخ 23 أفريل 2008 يحدد الشروط وطرق التملك في إطار البيع بالإيجار للسكن المنجز في إطار عام.
- المرسوم التنفيذي رقم 145/91 بتاريخ 12 ماي 1991 حامل نظام أساسي للصندوق الوطني للسكن معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 111/94 بتاريخ 18 ماي 1994.

[1] Kassah laouar ine :ibid – p ,p: 62,63
[2] Kassah laouar ine :ibid – p : 63

- المرسوم التنفيذي رقم 148/91 بتاريخ 12 ماي 1991 حامل نظام أساسي للوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن.

- القرار الوزاري ليوم 17 جويلية 2001 حامل موافقة لدفتر الشروط والمحدد لقواعد مساحة ورفاهية القابلة للتطبيق على المسكن والموجهة للبيع بالإيجار
- الحكم الوزاري رقم 115 بتاريخ 29 جانفي 2002 حامل لتوزيع البرامج السكنية المنجزة في إطار البيع بالإيجار لسنة 2002
- الحكم الوزاري رقم 08 (SPM) بتاريخ 01 جويلية 2001 حامل لتعيين AADL بصفة مرقي للبرنامج السكني الموجه للبيع بالإيجار
- الحكم الوزاري رقم 159 (SPM) بتاريخ 16 جوان 2001 حامل لتوزيع البرامج السكنية المنجزة في إطار البيع بالإيجار لسنة 2001

أما عن البرامج السكنية والتي أشرفت عليها وكالة عدل لسنة 2001 – 2002 تعادل 55000 سكن موزعة كما يلي:

- سنة 2001: 20000 سكن
- سنة 2002: 35000 سكن

و هذه البرامج موزعة حسب كل ولاية كما يوضحه الجدول التالي:

جدول رقم: خ يبين توزيع البرامج البيع بالإيجار في كل ولاية

الولايات	2001	2002	المجموع
الجزائر	6000	19000	25000
وهران	4000	1000	5000
قسنطينة	2500	1000	3500
عنابة	2500	1000	3500
البليدة	1500	2000	3500
بومرداس	1500	1000	2500
تيزي وزو	1000	500	1500
تيبازة	1000	1000	2000
ولايات أخرى	-	85000	8500
المجموع	20000	35000	55000

المصدر : الوكالة الوطنية AADL

3 – نمــط الـــــــسكن:

إن نمط السكن المنجز من طرف صيغة البيع بالإيجار هو مــــن نــــوع F3 (03 غرف) و F4 (04 غرف) ويكون حجمها 50 % والمساحة المسكونة = 70 م^2 و 85 م^2 أما حجم متوسط السكن محدد بـــ 77.5 م^2 مسكون بتسامح بـــ 3 % حسب القرار الوزاري رقم 04 بتاريخ 17 جويلية 2001[1]

[1] Nacira Meghraoui Chouguiat – Ibid P : 122

كما يعتبر نمط السكن البيع بالإيجار ذا مظهر خارجي لائق بمدينة جديدة أحسن من الأنماط السكنية الأخرى لأنها تتوفر على ميزة فريدة داخل النسيج الحضري للمدينة الجديدة-علي منجلي- و هي ميزة العلو حيث تصل إلى (R+16)،و هذا ما يجعل المدينة أكثر جمالا و رونقا و يعطيها طابعا حضريا يتماشى و التطور و التقدم المعماري المستخدم في إنشاء المدن الجديدة(الصورة رقم (3)توضح لنا هذا النمط السكني بشكل واضح).

بالاضافة إلى ميزة أخرى و هي كون هذه السكنات تطل على النهج الرئيسي للمدينة و الذي يعتبر القلب النابض للمدينة و هذا ما توضحه الصورة رقم (4).

ويتكون السكن الموجه للبيع بالإيجار من:

- قاعة الاستقبال
- غرفتين إلى ثلاث غرف إلى 4 غرف
- مطبخ
- حمام
- مرحاض
- مجال أوسط (رواق)
- مجال تصفيف

تمثل هذه الأجزاء السابقة الذكر المساحة المسكونة للمسكن الواحد أما المجالات المكملة للمساحة المسكونة فهي:

- شرفة
- غرفة تجفيف

أما عن مساحة كل جزء من أجزاء المسكن فسوف نوضحها في الجدول التالي:

جدول رقم: هـ يوضح توزيع المساحات عبر الأجزاء المسكن الموجه للبيع بالإيجار

أجزاء المسكن	المساحة حسب حجم المسكن م2	
	F3	F4
قاعة الاستقبال	19	21
غرفة 1	13	13
غرفة 2	13	12
غرفة 3	-	12
غرفة 4	-	-
مطبخ	11	11
الحمام	3	3
المرحاض	1	1
مجال التصفيف	2	2
الرواق	8	10
الشرفة	4	4
غرفة التجفيف	3	3
المجموع	70	85

المصدر : نصيرة مغراوي

لقد عرفت هذه الصيغة – البيع بالإيجار – نجاحا كبيرا في كل ولايات الوطن وقد سجل ما يقارب 9274 طلب في برنامج 3500 مسكن في مدينة قسنطينة [1] ويمكن تحليل ذلك من خلال النقاط التالية:

[1] Nacira Meghraoui Chouguiat – ibid p : 47.

- ديمقراطية عقد الحصول على ملكية المسكن: فهناك تسهيل في الإجراءات الإدارية فالمعايير واضحة وهذا ما يعطي فرص المساواة بين كل الطلبات للمستفيدين حيث استطاعت الوكالة، ومن خلال جهاز الإعلام الآلي L'informatique تحديد الطلبات الغير مقبولة بحوالب 25 % بسبب عدم استيفائها لجميع الشروط أو المعايير المنصوص عليها في العقد[1].
- إمكانية حصول الطبقة المتوسطة على سكن.
- إمكانية لغير المتزوجين الحصول على هذا النوع من السكن مع ملاحظة أن نصف عدد المسجلين من فئة غير المتزوجين.
- إن نظام التسديد عن طريق دفعات كان حافزا للإقبال على هذه الصيغة لهذا اضطرت الدولة إلى طرح برنامج جديد 65000 سكن منه 1870 سكن موجه لمدينة قسنطينة ويكون مرتبطا بإعانة من البنك CNEP وتكون العمارات في هذا البرنامج الجديد محددة بـــ05 طوابق[2] فقط.

---

[1] Nacira Meghraoui Chouguiat – ibid p : 48.
[2] Nacira Meghraoui-Chonguit –Bidi – P :48

ثانيا: العينة وطريقة اختيارها:

إن دراستنا هذه دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة تستند إلى معرفة دور القطاع الخاص في إنتاج السكن بالمدينة الجديدة (علي منجلي) ونظرا لصعوبة حصر جميع أفراد مجتمع البحث (المجتمع الأصلي) والذي منه يتشكل الإطار البشري لمجال الدراسة لهذا لجأنا إلى اختيار عينة عشوائية باعتبار أنها ذلك النموذج من السكان الذي يختار بطريقة عشوائية والذي تشتق من خلال دراسته المعلومات وتستخرج استنتاجات وتبنى التعميمات الشمولية عن مجتمع البحث الذي انتقيت منه العينة

والطريقة العشوائية تكون ممثلة لمجتمع البحث وعاكسة للبيانات والحقائق بحيث تعطي لجميع الوحدات السكانية فرصة متساوية للاختيار في العينة ومن خلال ما سبق ذكره فقد استخدمنا العينة العشوائية المنتظمة والتي تعتبر أساس هذه الدراسة واعتمدنا على الطريقة التالية:

- أن مجال بحثنا يحتوي على مجموعتين أو مقاطعتين رقم 46 و رقم 74

- أن المقاطعة الأولى تحتوي على مجموعتين سكنيتين موزعة كما يلي:

- حي رقم 187 ويضم 05 عمارات وعدد المساكن هو 40 مسكن
- حي رقم 190 ويضم 08 عمارات وعدد المساكن هو 100 مسكن

أما المقاطعة الثانية فتحتوي على مجموعة سكنية واحدة موزعة كما يلي:

- حي رقم 219 ويضم 08 عمارات وعدد المساكن هو 420 مسكن.

ولتحديد مجتمع البحث (اختيار العينة) تطلب منا القيام بالإجراءات التالية:

أ-تصميم جدول شامل على النحو التالي:

جدول رقم و: يبين توزيع أفراد العينة

رقم المقاطعة	إسم الحي	عدد العمارات في كل حي	عدد المساكن في كل حي	أرقام العمارات	عدد المساكن في كل عمارة	أرقام المساكن المعاينة	عدد المساكن المعاينة
46أ	حي رقم 187	5 عمارات	40 مسكن	1 2 5 6 7	8 8 8 8 8	6 5 4 3 2	05 مسكن
	المجموع	5 عمارات	40 مسكن	5 عمارات	40 مسكن	6 مسكن	5 مسكن
ب 46	حي رقم 190	8 عمارات	100 مسكن	1 2 3 4 5 6 7 8	15 10 15 10 10 15 10 15	15-8-1 7 11-4 10-3 7 11-4 10-3 14-7	15 مسكن
	المجموع	13 عمارة	100 مسكن	13 عمارة	100 مسكن	15 مسكن	15 مسكن
	المجوع العام	18 عمارة	140 مسكن				20 مسكن

و بنفس الطريقة تم اختيار و تحديد باقي وحدات العينة الموزعة على الأحياء المتبقية و تحديد العمارات التي بها أرقام المساكن المعاينة حسب ترتيب تسلسلي و هذا ما يبينه الجدول التالي:

رقم المقاطعة	اسم الحي	عدد العمارات في كل حي	عدد المساكن في كل حي	أرقام العمارات	عدد المساكن في كل عمارة	أرقام المساكن المعاينة	عدد المساكن المعاينة
رقم 74	حي رقم 219	8عمارات	420 مسكن	A1	60	27-20-13-6 -48-41-34 55	8
				B1	48	-23-16-9-2 44-37-30	7
				B2	48	-17-10-3 -38-31-24 45	7
				A2	60	-18-11-4 -39-32-25 60-53-46	9
				B3	48	-21-14-7 42-35-28	6
				B4	48	-22-15-8-1 43-36-29	7
				B5	48	-23-16-9-2 44-37-30	7
				A3	60	-18-11-4 -39-32-25 60-53-46	9
المجموع			560 مسكن	21 عمارة	420 مسكن	60 مسكن	60 مسكن

و بعد تشكيل إطار بأرقام المساكن في كل عمارة و في كلتا المجموعتين،وذلك من 1 إلى 560 حسب توزيعها في الجدولين السابقين و من أجل تحديد حجم العينة المعبر عن مجتمع البحث،كان من الضروري إختيار نسبة معينة، و هي كما يلي:

$\frac{14,25\times560}{100} = 79,80$ أي ما يقارب 80 مفردة

ثم و لمعرفة توزيع مفردات العينة،كان من الضروري تحديد المدى الفاصل بين وحدات مجتمع البحث و الذي تحصلنا عليه كما يلي:

$\frac{560}{80} = 7$ أي 7-1=6

و على هذا الأساس يشكل رقم 06 اول مفردة من مفردات العينة و بطريقة منتظمة و باستخدام المدى الفاصل بين الوحدات (7) تمكنا من الحصول على باقي الأرقام و التي تشكل حجم العينة و التي تم ايجادها من خلال الجداول السابقة.

و بالرجوع إلى إطار العينة السابقة و مقابلة هذه الأرقام بأرقام المساكن حسب تسلسلها،تمكنا من معرفة الوحدات التي تشكل مفردات العينة و التي تعني أصحاب هذه المساكن، و الذين قمنا بمقابلتهم لملأ الاستمارة .

الفصل السابع: تحليل و تفسير البيانات و عرض النتائج

تمهيـــــــــــد:

أولا: تحليـــل البيانـــــــات العامـــة

ثانيا: استخـــــــلاص النتائـــــــج

ثالثا: التوصيات والاقتراحـــــــــات

تمهيـــــــــد:

إن جمع المعلومات والبيانات من مصادرها، لا يعتبر في حد ذاته تفسير لمشكلة البحث ولكنـه يعتبر المادة الأولية والتي يجب أن تخضع لعمليات منطقية وعقلية مختلفة بدءاً من تصـنيفها وتبويبهـا وتفسيرها من خلال استنتاجات منطقية تتم من خلال الكشف عن العلاقة فيما بينها ، تقـديم تحلـيلات موضوعية. وتكمن أهمية البحث في قدرة الباحث على التحكم في عمليات التفسير والتحليل وربط بـين ماهو نظري وما هو ميداني واستخدام الأدوات والأساليب المناسبة لذلك.

بعد قيامنا بتطبيق الإستمارة على مجتمع البحث وبالتالي حصولنا على المعلومـات والبيانـات الكافية، انتقلنا إلى مرحلة تفريغ تلك البيانات، من خلال بتبويبها في جداول، وذلك بالإعتماد على طرق التحليل الإحصائي الكمي ، باعتبارها من عمليات المنهج المستخدم في دراستنا، فقد عرضنا النتائج في شكل قيم عددية كمية مبوبة في جداول، حيث يمثل كل جداول سؤال واحد أي تفسير الأسئلة، الـواردة في الاستمارة. وقد تم التعليق على كل جدول، أي تفسير إجابة المبحوثين تفسير موضوعيا بمـا يخـدم مشكلة البحث وأهداف البحث.

أولا: تحليـــل البيانــــــــات العامـــة

أ ــ المحور الأول

سنتناول في هذا المحور مجمل الخصائص العامة التي تميــز مجتمــع البحــث، أي البيانـــات المتحصل عليها من إجابة المبحوثين حول المتغيرات التالية : السن، الجنس، الحالة المدنية، المســتوى التعليمي والمهنة وهذا ما سيساعدنا في تحديد توزيع أفراد العينة، وتقيدنا أيضا في تفسير أسئلة أخـــرى والمتعلقة بمشكلة البحث كما تسمح لنا من إدراك وفهم آراء وتوجهات أفراد العينة المختلفة.

جدول رقم ــ1ــ يبين توزيع أفراد العينة حسب متغير السن

المجموعات / الســـــن	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموع العام	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
30 ← 45	8	40	38	63.33	46	57.5
46 ← 50	7	35	12	20	19	23.75
51 ← 57	3	15	7	11.66	10	12.5
57فأكثر	2	10	3	5	5	6.25
المجموع	20	100	60	100	80	100

- إن الفئة العمرية الغالبة إلى أفراد مجتمع البحث، محصورة بين سن الثلاثين إلى ســـن الخمسين، وتعتبر هذه الفئة الفعالة في المجتمع باعتبارها تتميز بصـــغر الســـن الـــذي يسمح لها بمزاولة معظم الأنشطة والعمل في كل المجالات، فهذا السن يسمح لصـــاحبه بأن يستقل بحياته، لهذا نجد أن أفراد مجتمع البحث قد وصلوا إلـــى مرحلـــة النضـــج والوعي الكامل بضرورة الاستقلال بعائلتهم وأن يعيشوا بمفردهم وأن يكون لهم ســـكن خاص بهم، يربون فيه أطفالهم بعيدا عن تحكمات الغير، هذا ما صرح لنا بـــه معظـــم أفراد مجتمع البحث بالإضافة إلى وجود نسبة قليلة من أفراد مجتمع البحـــث وتمثلهـــا نسبة 6،25 وعي تمثل فئة المتقدمين في السن والمتقاعدين حيث كـــان أجـــر التقاعـــد يفوق 12.000 دج، لهذا قبلت طلباتهم في كلتا الصيغتين

جدول رقم ــ 2ــ يبين توزيع أفراد العينة حسب الحالة المدنية

مجموعات / الحالة المدنية	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموع العام	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
أعزب	5	25	34	56,66	39	48,75
متزوج	2	10	03	5	5	6.25
مطلق	13	65	25	38.33	36	45
أرمل	—	—	—	—	—	—
المجموع	20	100	60	100	80	100

- توضح لنا الحالة المدنية لأفراد مجتمع البحث، إن كان الساكن متــزوج أم أعــزب أم مطلق وهذه الخاصية تمكننا من معرفة إذا كان هناك مسؤولية مشتركة وأيضا إذا كان هناك أطفال، ومن خلال إجابة المبحوثين على هذا السؤال يمكننا توجيــه لهــم بــاقي الأسئلة المتعلقة بكم عدد أفراد الأسرة وهل هذا النوع من السكن كافي بالنســبة لحجــم الأسرة...إلخ.
- إن فئة المتزوجين هي الفئة الأكثر طلبا للسكن، وذلك لأن مسؤولية بناء أسرة وإنجاب الأطفال تستدعي من كلا الطرفين (نقصد الزوجين) البحث والســعي لأجــل ســعادة وراحة العائلة ككل. من هنا فأفراد مجتمع البحث كلهم لجئوا ــ ضــمن الصــيغتين ــ للحصول على سكن خاص (سكن المستقبل) وذلــك لتحســين ظــروفهم الاجتماعيــة والاقتصادية.
- خصوصا وأن هذا النوع من السكن لا يكلف كثيرا ويسمح الــدفع بالأقســاط ــ وقــد صرح لنا البعض بأن حرصهم على سعادة أولادهم تحقيق لهم الأمان والاستقرار هــو سبب استقلالهم عن العائلة الكبيرة أين تكثر المشاكل والخلافات اليومية.

جدول رقم ــ 3ــ يبين توزيع أفراد العينة حسب المستوى التعليمي

المجموعات / المستوى التعليمي	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموع العام	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
إبتدائي	3	15	8	13.33	11	13.75
ثانوي	6	30	10	16.66	16	20
جامعي	11	55	42	70	53	66.25
المجموع	20	100	60	100	80	100

- من خلال المستوى، نود معرفة مستوى مجتمع البحث ككل، لأنه مؤشر هام لمعرفة المستوى العلمي والثقافي لأفراد العينة، وبالتالي يسهل لنا إدراك وفهم أراء واتجاهات أفراد العينة حول مختلف الأسئلة الواردة في الاستمارة (الخاصة بقياس أراء واتجاهات المبحوثين).
- إن غالبية أفراد العينة بعد حصولنا على البيانات الشخصية ــ ذات مستوى تعليمي هام، وهذا ما يدل على أنها فئة واعية ومتفقة وتتمتع بنضج فكري معين، حيث يعتبر المتعلمين أكبر شريحة في الجزائر ككل، لأن التعليم أصبح من خصائص كل أسرة وضروري لكي يحقق كل فرد آماله وطموحاته وتبوأ أسمى المراتب.
- وقد لجأت هذه الفئة لوضع طلبات للحصول على السكن بالمدينة الجديدة، رغبة منها لتحسين أوضاعها الاجتماعية واختيار ما يتلاءم ومستواها الثقافي والعلمي، خصوصا في هذه السنوات الأخيرة، أين تتنوع العرض السكني، مما سمح لكل فرد أن يختار ما يناسبه مادياً واجتماعياً وثقافياً .

جدول رقم ــ 4 ــ يبين توزيع أفراد العينة حسب الحالة المهنية

المجموعات / الحالة المهنية	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموع العام	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
عامل	15	75	49	81.66	64	80
عاطل	2	10	4	6.66	6	7.5
متقاعد	3	15	7	11.66	10	12.5
المجموع	20	100	60	100	80	

- إن معرفة الحالة المهنية لأفراد مجتمع البحث تساعد في معرفة مستوى الحالة الاقتصادية للأسرة ككل، وبالتالي معرفة مقدرتهم على تحمل أعباء السكن وتكاليفه، خصوصا وأن الصيغتين: الاجتماعي والتساهمي والبيع بالإيجار تتطلب توفر شروط مادية معينة.
- وحسب البيانات المتحصل عليها من مجتمع البحث ــ فيما يخص الحالة المهنية وجدنا أن أغلب أفراد العينة عمال ــ وهذا ما تشير إليه النسبة العامة في الجدول أعلاه ــ هذا يدل على أن ظروف هذه الأسر المادية متوسطة، والدليل على ذلك اختيارهم لهذه السكنات والتي تتطلب أن يكون الدخل أكثر من 12.000 دج. وفي الواقع فهذه الصيغ السكنية موجهة فعلا للطبقة المتوسطة :

" إن السكن الاجتماعي التساهمي يعتبر سكن ذو طابع اجتماعي موجه للتمليك مدعم بإعانة مالية تمنحها الدولة للفئة المتوسطة للمجتمع، التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن دون مساعدة.[1]

كما توصلنا من خلال الحوار مع أفراد مجتمع البحث أن أغلبهم اختار هذا النوع من السكن لأنه يسمح بالدفع عن طريق الأقساط وتعتبر كلفته في المتناول وهذا ما سنجده في الجداول اللاحقة[2].

تبقى نسبة قليلة من أفراد مجتمع البحث تقدر ب12،5 لفئة المتقاعدين، باعتبار أن دخلهم يفوق 12.000 دج، لهذا قبلت طلباتهم وهم المتقاعدين من الجيش الوطني والأمن الوطني....إلخ.

---

[1] لمياء بولجمر - مرجع سابق – ص . 15

[2] لمياء بولجمر - مرجع سابق – ص . 15

تجدر الإشارة أيضا إلى نسبة 7،5 والتي تمثل فئة العاطلين وهم في الحقيقة ليسو بأصحاب السكن، بل يسكنون به مؤقتا(وقد صرح لنا البعض منهم أنه هذا السكن لأخيه وآخر صرح لنا بأنه ملـــك لأختـــه) وبالتالي فهم سينتقلون منه في أي وقت.

جدول رقم ــ 5 ــ يبين توزيع أفراد العينة حسب نوع السكن السابق

لمجموعات نوع السكن	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموع العام	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
ملك	ــ	ــ	ــ	ــ	ــ	ــ
مستأجر	8	40	35	58.33	43	53.75
سكن مع العائلة	12	60	25	41.66	37	46.25
المجموع	20	100	60	100	80	100

- إن معرفة نوع السكن السابق، فيما إذا كان ملك أو مستأجر أو سكن مع العائلـــة، يفيـــدنا فـــي معرفة سبب تخلي أفراد العينة عن السكن السابق وانتقالهم إلى السكن الجديد، كما يحدد لنا أهم طموحاتهم وآمالهم التي يرجون تحقيقها.
- إن أغلبية أفراد مجتمع البحث كانوا مستأجرين، ويعيشون في سكن ضيق لا يسع عـــدد أفـــراد عائلتهم، خصوصا هؤلاء الذين كانوا يتقاسمون السكن مع العائلة، لهذا لجأ معظمهم للحصـــول على السكن ــ ضمن الصيغتين والذي يوفر لهم الراحة والاستقرار مـــن جهـــة ، ولا يكلفهـــم كثيرا، خصوصا وأن الدولة ورغم انسحابها من إنتاج السكن إلاّ أنها ظلت تدفع دعـــم مـــادي معين معظم في مشاريع السكن الاجتماعي التساهمي.
- كما أكد لنا أغلبية أفراد العينة أن السبب المباشر لتخليهم عن السكن السابق هـــو أن معظمهـــم كانوا يسكنون مع العائلة، وهروبا من المشاكل أرادوا الاستقلال بعائلتهم والاعتماد على أنفسهم (رغم الإمكانات البسيطة) لتحقيق أسرة متكاملة ومستقرة، فطموحهم الوحيد العيش بحرية وفي أفضل الظروف.

جدول رقم ــ 7 ــ يبين توزيع أفراد العينة حسب المسؤولية

المجموعات المسؤولية	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموع العام	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
الأب	5	25	34	56.66	39	48.75
الأم	2	10	3	5	5	6.25
الإثنين معاً	13	65	25	38.33	36	45
المجموع	20	100	60	100	80	100

- إن معرفة توزيع أفراد العينة حسب المسؤولية، يفيدنا في معرفة من المسؤول على قضاء حاجيات الأسرة ومتطلباتها إذا كان الأب وحده أم الأم وحدها أم الإثنين معاً، فكل حالة من هاته الحالات تؤكد لنا طبيعة العلاقة بين الزوجين ودور كلا منهما، كما تفيدنا أيضا في معرفة إلى أي مدى يفيد تعاون الطرفين معا .
- لقد صرح لنا معظم أفراد مجتمع البحث بأنهم يفضلون أن تكون المسؤولية من اختصاص الأب وقد ذكروا لنا إجابات مختلفة منها: أن معظم الزوجات عاملات وبالتالي يصعب عليهن تحمل المسئولية كلها، فلهن مسؤوليات أخرى مثل: الأشغال المنزلية، رعاية الأطفال والوقوف على تدريسهم بالبيت...إلخ بالإضافة إلى أن التنقل إلى الأسواق والمتاجر يعتبر أمر صعب عليهن، لأنها بعيدة عن مقر الإقامة، لهذا يفضل الآباء تحمل المسؤولية وقضاء حاجيات ومتطلبات الأسرة المختلفة.
- أما البعض الآخر فيؤكدون على ضرورة المشاركة بين الزوجين، لأن في تعاون الطرفين، يتحقق للأسرة مستوى مادي واجتماعي جيد وفي نفس الوقت يخلق انسجام وتفاهم بين أعضاء الأسرة الواحدة، فكل واحد يقوم بالدور المخصص له وقد ذكر لنا بعض أفراد العينة أن تقاسمها المسؤولية مع الطرف الآخر، جعل حياتهم منظمة فمبدأهما الأول والأخير هو المناقشة والحوار والتفاهم على كل كبيرة وصغيرة فمثلا ذكرت لنا إحدى المبحوثات أن الإختيار هذا النوع من السكن، دارت مشاورات ومناقشات طويلة بين الطرفين حتى اتفقوا على اختيار هذا النوع من السكن (نظرا لوجود خيارات عديدة كما سبق وأن أشرنا إليه في الجانب النظري، ويعتبر مؤشر من مؤشرات الفرضية الأولى) والذي يتلاءم مع ظروفهم المادية والاجتماعية ويتوافق وحجم أسرتهم .

جدول رقم ــ 8ــ يبين توزيع أفراد العينة وجود أفراد آخرون

المجموعات / البدائل	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموع العام	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
نعم	3	15	11	18.33	14	17.5
لا	17	85	49	81.66	66	82.5
المجموع	20	100	60	100	80	100

- إن أغلبية أفراد مجتمع البحث لا يسكن معها أفراد آخرون سوا أفراد الأسرة فقط، وينفي معظمهم وجود إخوة أو أقارب "كالأعمام" أو "الأخوال" أو" الجد والجدة"، وهذا بحجة أن السكن لا يتسع لعدد آخر من الأفراد بالإضافة إلى أن معظمهم كانوا في السابق يعيشون مع العائلة الكبيرة وحدثت عدة مشاكل ونزاعات بينهم، لهذا فهم اليوم يفضلون العيش بمفردهم بحثا عن الراحة والاستقرار والحرية وخاصة في تربية أولادهم بالطريقة التي يرونها مناسبة ، ويعتبر هذا السبب أحد مظاهر الحياة الحضرية والتغير الثقافي والاجتماعي الذي نعيشه والذي أضعف من العلاقات والروابط الأسرية، وجعل العلاقات مبنية على الفردية وحب المصلحة ... وغيرها من خصائص الحياة الحضريةــ بصفة عامة ــ
- وقد أشرنا في التعليق على الجدول رقم5 الخاص بنوعية السكن السابق لهذه الفئة من أفراد مجتمع البحث والتي كانت تسكن مع العائلة وفضلت هذا السكن الجديد هروبا من المشاكل وتحكمات الغير.
- كما توجد فئة قليلة من أفراد العينة تؤكد على وجود أفراد آخرون يسكنون معهم كبعض الأقارب أو الأهل وتعتبر هذه الفئة من العائلات المحافظة والتي لا تزال تحافظ على ربط أواصر العلاقة بين الأهل والأقارب.

المحور الثاني: البيانات المتعلقة بالسكن وخصائصه

إن هذا المحور ذو أهمية كبيرة لأنه يخدم بحثنا بشكل كبير لأن السكن ونوعه ومميزاته يساعدنا في الكشف عن دور القطاع الخاص في إنتاج السكن وقد تطرقنا في هذا المحور إلى جوانب عديدة أهمها: معرفة الكيفية التي تحصل عليها أفراد العينة على السكن وهل عدد الغرف كافي بالنسبة لحجم الأسرة أم لا؟ بالإضافة إلى معرفة حجم التعديلات التي قام بها المستفيدين فور استلامهم للسكن، وهل هم راضون على التصميم العام للبناية، أي الشكل الخارجي، خاصة بالنسبة لصيغة(البيع بالإيجار والتي هي عبارة عن أبراج من 14 طابق إلى 16 طابق).

إن كل هذه الجوانب من شأنها أن توضح لنا خصائص السكن والذي قام بإنجازه القطاع الخاص و إلى أي مدى قد ساهم هذا الأخير في تنويع العرض السكني وتحسينه.

جدول رقم ــ 9 ــ يبين توزيع أفراد العينة حسب عدد الفرق

المجموعات / عدد الغرف	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموع العام	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
غرفتين	ــ	ــ	ــ	ــ	ــ	ــ
3 غرف	7	35	32	53.33	39	48.75
4 غرف	10	50	28	46.66	38	47.5
5 غرف	3	15	-	-	3	3.75
المجموع	20	100	60	100	80	100

- إن تنوع العرض السكني ــ والذي طرحه تعدد الفاعلين في إنتاج السكن ــ أدى إلى حرية الاختيار، فسمح لكل فرد اختيار ما يناسبه مادياً وما يتلاءم ورغباته، فمعظم أفراد مجتمع البحث اختاروا السكن ذو ثلاث غرف، لأنه يتوافق وعدد أفراد الأسرة من جهة ومن جهة أخرى لأنه يتناسب وقدراتهم المادية (خصوصا قيمة القسط الأول).
- أما الذين اختاروا السكن ذو 4 غرف، ذلك لأن عدد أفراد الأسرة كبير، وبالتالي فهم بحاجة إلى سكن أوسع، يحقق لهم الحرية والاستقرار، كما أن هذا الاختيار يوحي بنظرة مستقبلية

للأمور، ويدل على المستوى الفكري الناضج والذي تتمتع به هذه الفئة من أفراد مجتمع البحث.

- بالإضافة إلى وجود بعض الأفراد المجموعة الأولى، فضلت اختيار سكن ذ 5 غرف ـ هذا النمط من السكن نجده إلاّ في السكن الاجتماعي التساهمي ـ لأنهم يريدون سكن أوسع، بحيث يكون لكل فرد غرفة، وتكون كل غرفة مخصصة لاستعمالها الحقيقي، بحيث لا يكون هناك تغيير في وظائف كل غرفة.

جدول رقم ـ10ـ يبين توزيع أفراد العينة حسب حصولها على السكن

الإحتمالات	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموع العام	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
الشراء من المرقى	16	80	ـ	ـ	16	20
الشراء منAADL	ـ	ـ	53	88.33	53	66.25
طرق أخرى	4	20	7	11.66	11	13.75
المجموع	20	100	60	100	80	100

- إن معرفة الطريقة التي تحصل عليها أفراد العينة على السكن، تساعدنا في معرفة الاختلاف الموجود بين المجموعتين ـ وهذا ما يوضحه الجدول أعلاه ـ ففي المجموعة الأولى فإن معظم أفراد مجتمع البحث تحصلوا على السكن من خلال شراءه من المرقى العقاري بعقد ملكية أي من صاحب مؤسسة الفجر، هذا الأخير والذي أشرف على إنجاز هذا النوع من السكن (الاجتماعي التساهمي بمبادرة من المرقى العقاري) والذي تقدم فيه الدولة إعانة مالية تختلف من برنامج إلى آخر من أجل فتح المجال للخواص لكي يكون لهم دور في إنجاز المشاريع السكنية أما المجموعة الثانية فقد تحصل أفراد العينة على هذا السكن من خلال تقديم الطلبات إلى مؤسسة عدل، من أجل الحصول على الملكية، وهذه السكنات (البيع بإيجار) غير مدعمة من طرف الدولة، وتشرف على إنجازها شركات وطنية وشركة أجنبية (الشركة الصينية) فهذه الأخيرة هي التي قامت بإنجاز السكن في المجموعة الثانية.
- أما نسبة 13،75 فهي تمثل تلك الفئة من أفراد العينة المستأجرة .

جدول رقم 11 : يوضح توزيع أفراد العينة حسب توافق السكن مع شروط العقد

البدائل	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموع العام	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
نعم	17	85	52	86.66	69	86.25
لا	3	15	8	13.33	11	13.75
المجموع	20	100			80	100

- إن معرفة خاصية توافق السكن مع شروط العقد، يفيدنا في معرفة جدية صاحب المشروع والمنجز أو عدم جديته، بمعنى هل احترمت كل مواصفات السكن المبرمة في العقد أم لا؟ فمن خلال إجابة المبحوثين في كلتا المجموعتان تأكد لنا نزاهة وجدية المنجزين، ففي المجموعة الأولى، فقد احترم صاحب المشروع كل الشروط المنصوص عليها في العقد: كحجم الغرف، الأشغال النهائية، التقسيمات الداخلية ...إلخ، وصرح لنا أفراد العينة بأن السيد "الصادق دنبري" رجل نزيه وصاحب كلمة، وفعلا هذا ما إلتمسناه نحن أثناء إجراء المقابلة معه حيث صرح لنا بما يلي:" هدفي ليس الربح في حد ذاته وإنما تحمل مسؤولية العرفان بالواجب نحو هذا الوطن والذي أكن له كل الاحترام والتقدير، وبمشاركتي هذه، سوف أحاول بإمكانياتي البسيطة، توفير أكبر عدد ممكن من السكن، وأساهم بذلك في التخفيف من حدة أزمة السكن"
- ومع هذا توجد بعض النقائض والتي ربما سببها نوعية المواد المستخدمة، لكنها بسيطة عموما وأيضا عدم كفاية مساحة الأرض والتي تخصصها الدولة لكي يكون السكن أوسع (هذا ما عبر عنه بعض أفراد العينة).
- أما المجموعة الثانية ، فقد أكد أيضا معظم أفراد مجتمع البحث جدية ونزاهة مؤسسة" عدل" في تعاملها مع زبائنها واحترامها لكل شروط العقد وخاصة وأن المنجز هي الشركة الصينية والتي أثبتت جدارتها وجديتها في احترام الوقت وأدق المواصفات وإتمام كل الأشغال النهائية دون أي نقص أو خلل وهذا ما قد أشرنا إليه في الجانب النظري في الفصل الرابع : المبحث الثاني عنصر فعالية المشاركة،/ وهذا ما ستؤكده إجابات المبحوثين أيضا في السؤالين الموالين والممثلين في الجدولين:12 ــ 13 .

جدول رقم 12 يبين توزيع أفراد العينة حسب رضا أو عدم رضاهم
على التصميم العام للبنياة

الإحتمالات	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموع العام	النسبة العامة
	ك		ك			
راضي	18	90	53	88.33	71	88.75
غير راضي	2	10	7	11.66	9	11.25
المجموع	20	100	60	100	80	100

- إن معرفة رضا أو عدم رضا أفراد مجتمع البحث على التصميم العام للبناية يفيدنا في معرفة ما إذا كان التصميم العام أو المظهر الخارجي يتلاءم مع ذوق أفراد العينة أم لا؟
- وعلى هذا الأساس فمعظم أفراد مجتمع البحث راضين على التصميم أو الشكل الخارجي للبناية فهذا يدل من جهة على ملائمة هذا السكن ورغبات وأذواق أفراد المجتمع البحث من جهة، ومن جهة أخرى يدل على إبداع المنجز واهتمامه بالشكل الخارجي من أجل تحسين العرض السكني وتلبية الرغبات والأذواق المختلفة ومن أجل جذب أكبر عدد من المستفيدين نحو منتوجه.
- وهناك البعض ممن أفراد مجتمع البحث وخاصة بالمجموعة الثانية، عبروا عن قلقهم ممن كثرة الطوابق(14 إلأى16) واحتمال تعطل المصعد و كثرة عدد السكان في هذا الحي أي ما يقارب مما قد يخلق مشاكل كثيرة و تعتبر هذه النقطة إحدى السلبيات و التي واجهها معظم أفراد مجتمع البحث لصيغة البيع بإيجار.

جدول رقم 13 يبين توزيع أفراد العينة حسب إجراء التعديلات

الإجابات / التعديلات	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموع العام	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
نعم	4	20	19	31.66	23	22.75
لا	16	80	41	68.33	57	71.25
المجموع	20	100	60	100	80	100

- إن معرفة توزيع أفراد العينة حسب إجراء التعديلات يساعدنا في إدراك كفاءة أو عدم كفاءة المنجز، ويرتبط هذا السؤال بسؤال رقم 30 والممثل في الجدول رقم 19 الخاص برضى أو عدم رضا المبحوثين على مشاركة القطاع الخاص في إنجاز المدينة.
- فأغلبية أفراد مجتمع البحث لم يقوموا بتعديلات على المسكن، نظرا لأنه ــ كما عبروا عنه ــ يلبي كل حاجياتهم النفسية والاجتماعية والتي تعتبر المطلب الأساسي الذي يجب أن يحققه السكن) خصوصا وأن معظمهم كانو يعيشون في مسكن ضيق ومع العائلة الكبيرة ويعانون دوما من مشاكل عديدة. لهذا وجدوا في هذا السكن ما يحقق لهم الراحة بحيث حجم الغرف معقول، كل جزء من السكن مخصص للغرض الحقيقي له. بالإضافة إلى أن كل ما يتوفر عليه السكن، كان متفق عليه في العقد لهذا لم يقم المستفيدين بتغييرات كثيرة.
- غير أن البعض في المجموعة الأولى قاموا ببعض التعديلات تخص نوع المواد المستخدمة، بمعنى اختاروا بأنفسهم نوع: البلاط الرخام والتي تتطلب مبالغ إضافية وقاموا بإنهاء تلك الأشغال بمفردهم فهذه الحرية والتي أصبح يتمتع بها المستفيد، وقد تحدثنا عليها في الجانب النظري في طرح الإشكالية وفي أهمية الدراسة.

المحور الثالث: البيانات الخاصة بعملية تمويل السكن

سنتناول في هذا المحور البيانات الخاصة بعملية تمويل السـكن، لأنـه يفيـدنا فـي معرفـة الإجراءات القانونية للصيغ السكنية(السكن الاجتماعي التساهمي والبيع بإيجار) أي معرفة قيمة إعانـة الدولة وعدد الأقساط التي دفعت من طرف المستفيد، قيمة الدفعة الأولى وهل تطلب الأمر الاقتـراض من أجل تكملة الأقساط. ومصدر الإقتراض ..إلخ.

جدول رقم:14 يبين توزيع أفراد العينة حسب قيمة الدفعة الأولى

نوع السكن	قيمة الدفعة الأولى	المجموعة الأولى		قيمة الدفعة الأولى	المجموعة الثانية		المجموع العام	النسبة العامة
		ك	%		ك	%		
3غرف	30.000م دج	7	35	14.000م ج	32	53.33	39	48.75
4غرف	40.000م دج	10	50	17.000م ج	28	46.66	38	47.5
5غرف	5.000 م دج	3	15	ـــ	ـــ	ـــ	3	3.75
المجموع		20	100		60	100	80	

- تقدر قيمة الدفعة الأولى حسب نوع وحجم السكن وحسب الاختلاف أيضا بين المجموعتين فبينما تقدر ب 30.000 دج لحجم ثلاث غرف في المجموعة الأولى، نجدها تقدر في المجموعة الثانية ب14.000م دج ونفس الشيء بالنسبة لحجم أربعة غرف. وهذا يرجع ـــ كما سبق الإشارة إليه في الجانب النظري (السكن وأنماطه) للإختلاف بين الصيغتين (السكن الاجتماعي التساهمي والبيع بالإيجار) فالصيغة الأولى تقدم الدولة فيها إعانة مالية تقدر ب40.000 م سنة 2000 ثم تضاعفت إلى 70.000 م دج في سنة 2008[1] بينما الصيغة الثانية فلا توجد إعانة من طرف الدولة بل يساهم الصندوق الوطني للسكن(CNL) ب75% من المبلغ الإجمالي وعلى المستفيد تسديده في غضون 20 سنة وهذا من خلال اقتطاع مبلغ معين من الراتب الشهري للمستفيد. وعلى هذا الأساس اختر أفراد مجتمع البحث (حجم السكن) على أساس قدراتهم المادية خصوصا قيمة الدفعة الأولى فمنهم من إختار حجم ثلاث غرف و البعض الآخر 4 غرف والأقلية في المجموعة الأولى اختاروا 5 غرف نظرا لمستواهم المادي الجيد.

---

[1] تصريحات مدير مؤسسة الفجر للترقية العقارية.

جدول رقم:15 يبين توزيع أفراد العينة حسب الحاجة للقرض

	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموع العام	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
نعم	11	55	28	46.66	39	48.75
لا	9	45	32	53.33	41	51.25
المجموع	20	100	60	100	80	100

- إن أغلبية أفراد مجتمع البحث ، لم يحتاجوا إلى قرض لتكملة تكـاليف، السـكن وبـالأخص الدفعة الأولى، وذلك لأن معظمهم اختار نوع وحجم السكن، والذي يتلاءم وقدراتهم الماديـة، بالإضافة إلى لديهم منذ البداية مبلغ خاص لشراء السكن، على اعتبار أنهم كانوا يدخرون كـل شهر مبلغ معين ـــ وهذا ما صرح لنا به معظم أفراد العينة ـــ
- بينما يوجد البعض منهم من لم يستطيعوا تأمين قيمة القسط الأول رغم أنهم من فئـة العمـال والتي يفوق دخلها 20.000 م وهذا بسبب أنه لم يكن لديهم مدخرات سـابقة، فلجئـوا إلـى الاقتراض لتكملة المبلغ كله.
- ويرجع السبب ـــ حسب رأيهم ـــ أنهم كانوا مستأجرين للسكن السابق وبالتالي كانوا يـدفعون شهريا إيجار باهظ الثمن (وهذا ما إستنتجناه في التعليق على الجدول رقم 5 ـــ الخاص بنوع السكن السابق) لهذا لم يكن لديهم مدخرات سابقة.
- ومع هذا فقد أكد لنا أفراد مجتمع البحث أنه رغم أن قيمة الدفعة الأولى كبيـر، إلاّ أن بـاقي الأقساط الأخرى تعتبر معقولة وفترة التسديد كافية لتوفيرها بمعنى أن عمليـة التسـديد عـن طريق الأقساط قد ساعدتهم كثيرا.ـــ وهذا ما صرح لنا به معظم أفراد العينة ـــ وقد تعرضـنا لهذه النقطة في الجانب النظري وبالضبط في التعريف بالسكن وأنماطه.

جدول رقم:16 يبين توزيع أفراد العينة حسب نوع القرض

المجموعات / نوع القرض	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموعة العامة	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
قرض من قرض من الأصدقاء تجارة طرق اخرى	2 9	18.18 45	4 32	14.28 53.33	6 41	14.63 51.25
المجموعة	20	100	60	100	80	100

- لقد لاحظنا في الجدول السابق رقم 15 أن نسبة معينة فقط من أفراد مجتمع البحث والمقدر ب 48.75 اضطرت إلى الاقتراض لتكملة القسط الأول، وقد تنوع مصدر القرض ـ حسب الجدول أعلاه ـ فالأكثرية منهم اعتمدوا على بعض الأصدقاء باعتبار"أن الصديق عند الضيق" ـ على حد تعبيرهم ـ تدل هذه العلاقة بين الأصدقاء على صفة التعاون والتآزر والتي حثنا عليها ديننا الحنيف حيث يقول سبحانه وتعالى " وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الإثم والعدوان" سورة المائدة. آية :2 ـ فمن مظاهر التعاون، الوقوف إلى جانب الآخر سواء كان صديق أو قريب من العائلة أو جار ...إلخ ومحاولة مساعدته بشتى الطرق.
- أما البعض منهم فقد صرحوا لنا بأن لديهم دخل آخر عن الطريق التجارة حيث يعملون أعمال أخرى مختلفة في أوقات الفراغ محاولين بذلك تحسين أوضاعهم المادية والاجتماعية.
- أما البعض من أفراد مجتمع البحث ـ والتي اختارت إحتمال طرق أخرى فقد ذكروا لنا نوعها: منهم من اعتمد على بعض الأقارب والإخوة والبعض اعتمد على ممتلكات زوجاتهم من ذهب وأساور، بحيث وضعوه في بنك مخصص للرهن ودفعوا بذلك القسط في وقته المحدد وهدا ما يدل على صفة المشاركة التي تحدثنا عندها سابقا والتي يجب ان تكون بين أفراد الأسرة الواحدة .

المحور الرابع: البيانات الخاصة بمشاركة القطاع الخاص في إنشاء المدينة

في هذا المحور سنحاول إبراز دور القطاع الخاص ومشاركته في إنشاء المدينة الجديدة – علي منجلي – ومن أجل ذلك قمنا بصياغة 7 أسئلة تدور حول رأي أفراد مجتمع البحث في هذه المشاركة (أي قياس الرأي أو الاتجاه) فرضاهم أو عدم رضاهم هو الذي سيساعدنا في الكشف عن حقيقة وطبيعة دور القطاع الخاص ومساهمته في إنشاء المدينة

جدول رقم 17 يوضح توزيع أفراد العينة حسب رايهم في نوع السكن

الاجابات / الاحتمالات	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموعة العامة	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
ممتاز	9	45	33	55	42	52.5
مقبول	11	55	25	41.66	36	45
سيء	-	-	2	3.33	2	2.5
المجموعة	20	100	60	100	80	100

- لقد أكد أغلبية أفراد مجتمع البحث أن السكن المنجز من طرف القطاع الخاص وحسب الصيغتين ممتاز ومقبول وهذا يدل على أن القطاع الخاص اهتم وحرص على تلبية أذواق السكان، من خلال إضفاء تحسينات على المنتوج السكني والتي لاقت قبول من طرف المستفيدين، بحيث اختلف السكن اليوم عن السابق فهناك تعديلات ومواصفات وليدة المنافسة بين الشركات سواء كانت الوطنية والأجنبية فمثلا في المجموعة الثانية توجد مرافق وخدمات جديدة لم تكن موجودة سابقا أهمها توفر المصاعد توفر عمال النظافة ، وجود مسيرين للأحياء، وجود حراس في البنايات ولعل توفر هذه الخدمات ما جعل لمثل هذه المشاريع أن تنجح وأن تلقى الإقبال الواسع من طرف السكان.

جدول رقم 18 يوضح سبب اختيار السكن المنجز من طرف القطاع الخاص

الاجابات / الاحتمالات	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموعة العامة	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
لا يستغرق وقت طويل	8	40	32	53.33	40	50
يسمح با إنحاء الاشغال النهائية	9	45	-	-	9	11.25
لان تكلفته في المتناول	3	15	28	46.66	31	38.75
المجموع	20	100	60	100	80	100

- إن معرف سبب اختيار أفراد العينة السكن المنجز من طرف القطاع الخاص يساعدنا في الكشف عن طبيعة دوره في البناء ، ويفيدنا في معرفة مميزات هذا القطاع والتي زادت من الإقبال عليه، بمعنى الخصائص التي ينفرد بها . وقد تبين لنا من خلال إجابات المبحوثين أن ما يقارب نصف عددهم اختاروا هذا السكن لأنه لا يستغرق وقت طويل في الإنجاز فهذه الميزة يمتاز بها القطاع الخاص دون غيره والتي زادت من الإقبال عليه وعلى مشاريعه بالإضافة إلى أن البعض اختاروا هذا النوع من السكن لأن تكلفته في المتناول حيث يسمح بالدفع عن طريق الأقساط مما يتلاءم والطبقة المتوسطة والعاملة والتي ليس بمقدورها الدفع مرة واحدة وتعتبر أيضا هذه الميزة من أهم مميزات القطاع الخاص وبالأحرى الصيغ السكنية الجديدة عامة.
- أما فيما يخص المجموعة الأولى فتوجد نسبة 1.25 من أفراد العينة اختاروا هذا السكن لأنه يسمح بإنهاء الأشغال النهائية وهي تلك الفئة التي اشرنا إليها في التعليق على الجدول رقم 13 والتي قامت بالأشغال النهائية بمفردها وتعتبر هذه الميزة ايضا من مميزات صيغة السكن الاجتماعي التساهمي بحيث يستطيع المستفيد اختيار نوع المواد المستخدمة في الأشغال النهائية(نوع الرخام، نوع البلاط وأيضا نوع الطلاء)

جدول رقم19 يوضح توزيع افراد العينة حسب رضاهم أو عدم رضاهم على المشاركة في إنجاز المدينة

الاجابات / الاحتمالات	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموعة العامة	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
راضي	17	85	52	86.66	69	86.25
غير راضي	3	15	8	13.33	11	13.75
المجموعة	20	100	60	100	80	100

- إن معرفة رضا أو عدم رضا أفراد العينة على مشاركة القطاع الخاص في إنشاء المدينة الجديدة (علي منجلي) يسمح لنا بالكشف عن حقيق ة دوره في مجال البناء وإنشاء المدن.
- فمن خلال إجابات أفراد مجتمع البحث المختلفة تبين لنا أن معظمهم راضون على مشاركة القطاع الخاص، بحيث سمحت المشاركة الثنائية بين الدولة والأفراد من تحقيق أفضل النتائج خاصة وأن الأفراد عامة أصبحوا يقومون بأنفسهم(حسب هذه الصيغ الجديدة) بفتح مؤسسات خاصة أو تعاونيات خاصة والمشاركة بذلك في مجال البناء والتعمير.
- وهذا ما يؤكد ما قد أشرنا إليه في الجانب النظري بالضبط المبحث الثاني عن أهمية المشاركة الثنائية بين الدولة والأفراد والمؤسسات الخاصة في مساعي التنمية فهناك من يرى "ضرورة اشراك الأهالي والحكومة معا في مشروعات التنمية وفي كل مرحلة من المراحل التي تمر بها عملية التنمية سواءا كان ذلك في مرحلة التخطيط أو في مرحلة التنفيذ"[1].
- غير أن هناك البعض من أفراد المجتمع البحث عبروا عن عدم رضاهم على مشاركة القطاع الخاص ووصفوه بأنه يهدف إلى الربح فقط وركزوا على بعض النقائص المسجلة مثل: استخدام نوع رديء من أنواع البلاط والرخام، نقص في الصيانة، عدم الاهتمام بالمساحات الخضراء ومساحات لعب الأطفال وهذا ما سنجده حسب إجابات أفراد العينة حول سؤال إيجابيات وسلبيات كل من الصيغتين السكنيتين السكن الاجتماعي التسامي والبيع بالإيجار وسيكون لنا هناك تعليق آخر

جدول رقم20 يوضح توزيع أفراد العينة حسب ر أيهم في تعدد الفاعلين

---

[1] **د:محمد عباس ابراهيم –مرجع سابق – ص:118**

الاجابات / البدائل	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموعة العامة	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
المنافسة وتحسين العرض	7	35	36	60	43	53.75
تنوع العرض-حرية الاختيار	10	50	20	33.33	30	37.5
حالات اخري	3	15	4	6.66	7	8.75
المجموع	20	100	60	100	80	100

- لقد أكد أغلبية أفراد مجتمع البحث أنه: بتعدد الفاعلين واتساع دائرة المساهمين في إنتاج السكن اشتدت المنافسة بينهم فكل واحد منهم يحاول إدخال تحسينات وتغييرات من أجل إخراج منتوج جيد يتلاءم مع كل الأذواق وبالتالي يجدب أكبر عدد ممكن من المستفيدين وهذا التحسن في العرض السكني أدى بالضرورة إلى حرية الاختيار فقد أصبح بإمكان كل فرد اختيار ما يناسبه ماديا وما يتلاءم وذوقه الثقافي حول السكن المفضل لديه.
- غير أن بعض الحالات من أفراد مجتمع البحث ترى أن تعدد الفاعلين أدى إلى السرعة في الإنجاز ولكن على حساب ارتكاب العديد من الأخطاء وتسليم السكنات غير مجهزة وتنقصها الجودة والإتقان .

جدول رقم 21 يبين توزيع أفراد العينة حسب اهتمام بالمساحات

المساحات	الاجتماعات	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموعة العامة	النسبة العامة
		ك	%	ك	%		
المساحات الخضراء	نعم	9	45	23	61.66	32	40
	لا	11	55	37	28.75	48	60
	المجموع	20	100	60	100	80	100
.مساحات لعب الاطفال	نعم	14	70	29	48.33	43	53.75
	لا	6	30	31	51.66	37	46.25
	المجموع	20	100	60	100	80	100

- لقد اهتمت الصيغ السكنية الجديدة بتحسين السكن وتنوعه إعطائه صبغة حضرية جديدة إلاّ أنها لم تهتم كثيرا بالجانب النفسي للسكان بحيث لم توفر لهم أماكن للترفيه ولعب الأطفال رغم ضرورتها لكي يشعر السكان بالراحة النفسية والجسمية وقد أشار الدكتور أحمد بوذراع في كتابه التطوير الحضاري و المناطق الحضرية المتخلفة بالمدن "إن المناطق الخضراء متنفساً هاماً لسكانها وذلك لتلطيف الجو كما أنها تعد أماكن للراحة وربط أواصر العلاقات الاجتماعية بين سكانها ويفضل أن تكون على شكل حدائق عامة مع أشرطة خضراء بين الوحدات السكنية "[1]وقد صرح لنا السيد الصادق دنبري أن السبب في عدم وجود مساحات كبيرة (أي حديقة كبيرة) هو أن الدولة لا تعطينا مساحة ارض واسعة تكفي لبناء العمارات وترك مساحة واسعة للمساحات الخضراء لهذا في مشاريعنا تترك مساحة صغيرة فقط. وفعلا هذا ما لحظناه نحن أثناء قيامنا بالدراسة الاستطلاعية وتطبيق الاستمارة فقد لاحظنا أن هناك مساحات خضراء بين الوحدات السكنية رغم صغرها إلاّ أنها موجودة ففي مشروع مؤسسة الفجر لاحظنا أن صاحب الشروع قد سيج الوحدات السكنية بجدار صغير يوجد به بابين لدخول السكان والسيارات وتوجد حديقة صغيرة في الوسط وموقف للسيارات رغم صغره إلاّ أنه كافي بالنسبة لعدد السكان أما عن مساحات لعب الأطفال فمعظم أفراد مجتمع البحث أكدوا على

[1]-د:احمد بوذراع –مرجع سابق –ص؛235.

وجود تلك المساحات وأشاروا أنها صغيرة بالنسبة لعدد الأطفال[1] خصوصـــا فـــي المجموعـــة الثانية أين عدد السكان كبيير وبالتالي عدد الأطفال أيضا كبير.

المحور الخامس: طبيعة العلاقة بالجيران وسكان الحي

في هذا المحور نود معرفة علاقة المبحوثين مع الجيران ومع سكان الحي وما نوع تلك العلاقات وأيضا نهدف إلى معرفة الخدمات الجديدة التي أضافتها هذه الصيغ السكنية الجديدة خاصة صيغة البيع بالإيجار في المجموعة الثانية بالإضافة إلى معرفة هل وفرت المدينة الجديدة للسكان كل حاجياتهم ومتطلباتهم أم لا؟

جدول رقم: 22 يوضح توزيع افراد العينة حسب علاقاتهم بالجيران

العلاقات / الاحتمالات	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموعة العامة	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
جيدة	6	30	22	36.66	28	35
مقبولة	11	55	30	50	41	51.25
منعدمة	3	15	5	8.33	8	10
سيئة	-	-	3	5	3	3.75
المجموع	20	100	60	100	80	100

- تسيطر على معظم السكان الجدد حالة نفسية تعبر عن قلقهم من الآخر وعن كيفية التكيف مع الوسط أو السكن الجديد لهذا فمعظمهم يأخذ وقت طويل حتى يتكيف مع السكن ومع الجيران وسكان الحي بصفة عامة حيث تعترض المجتمعات الجديدة العديد من المشكلات والمعوقات والتي قد تؤثر على قدر تها على تحقيق الأهداف المرجوة منها:" فتحقيق التكيف الاجتماعي من أهم متطلبات التخطيط الاجتماعي الجيد وذلك من خلال توفير عناصر التكيف المطلوبة خاصة التفاعل الاجتماعي المبني على توفير فرص التفاهم والترفيه المشترك والتقارب الدائم من أعضاء المجتمع لتحقيق التفاعل السليم والذي يعد السبيل الأساسي للتكيف الاجتماعي والثقافي بين أبناء المجتمع الجديد"[1] من هنا فأفراد مجتمع البحث تجمعهم علاقات اجتماعية

[1] -د:مريم مصطفى –مرجع سابق –ص:389

مقبولة نظرا لأن معظمهم من الفئة العاملة والمتعلمة هذه الخاصية هي التي أحدثت نوع من التقارب الثقافي بين السكان خاصة وأن في المجموعة الثانية وبالتنسيق مع مسير الحي تكون هناك لقاءات بين السكان من أجل التشاور على الأمور المتعلقة بالنظافة وحل المشاكل المختلفة فمن خلال هذه اللقاءات تكونت علاقات اجتماعية مقبولة بين السكان وأصبح هناك تقارب ومشاركة جماعية هامة بالإضافة إلى أن البعض من[1] أفراد مجتمع البحث لا تربطهم علاقات بالجيران لأنهم ليسوا بأصحاب السكن بل مستأجرين له لهذا فهم ليسوا بحاجة إلى إنشاء علاقات باعتبار أنهم سينتقلون في أي وقت.

جدول رقم 23 يوضع من المسؤول عن الخدمات الاجتماعية

الاجابات / الاحتمالات	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموعة العامة	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
السكان انفسهم	18	90	-	-	18	22.5
صاحب المشروع	-	-	60	100	60	75
المجموع	20	100	60	100	80	100

- حسب الصيغتين السكنيتين الاجتماعي التساهمي والبيع بالإيجار فإن الاختلاف يكون في من المسؤول عن تعيين عمال النظافة ففي في المجموعة الأولى السكان أنفسهم يقومون بهذه المهمة وأيضا في أمور أخرى مثل تركيب جهاز الاتصال INTERPHONE فمن خلال هذا الجهاز، لا يدخل البناية الا سكانها،وضيوفهم فقط و هذه بمثابة جهاز أمن يسهر على راحة واستقرار السكان وتعتبر من الخدمات الاجتماعية الحضرية الجديدة أما المجموعة الثانية البيع بالإيجار فإن مؤسسة عدل (صاحب المشروع) هي التي تقوم بتعيين شخص يدعى "مسير الحي" مهمته تعيين عمال نظافة وفق برنامج أسبوعي كما يقوم بكل المهام المتعلقة بشؤون الجيران وحل مشاكلهم المختلفة بالإضافة إلى أنه يقوم بتعيين حارس البناية يسهر على أمن الحي ككل ويهتم بالباب الرئيسي أو المدخل الرئيسي لكل بناية حيث لا يسمح بدخول إلاّ السكان وأقاربهم فقط وفعلا هذا ما خلق لنا صعوبة كبيرة في دخول هذه البنايات وإجراء

المقابلة مع أفراد مجتمع البحث حيث كنا نجد الباب دائما مغلقا مما اضطررنا إلى الوقوف لساعات طويلة أو التردد مرات عديدة لاستكمال تطبيق الاستمارة.

- إن هذه الخدمات الجديدة التي ذكرنها قد أضافت سمات ثقافية جديدة حسنت من نمط السكن وجعلت السكان يشعرون بالأمان والراحة والاستقرار بمعنى اهتمام الصيغ السكنية الجديدة بالجانب الاجتماعي والثقافي للسكان وهذا ما أشرنا إليه في الجانب النظري في الفصل الثالث وبالضبط في التخطيط الاجتماعي والثقافي وضرورته في تخطيط المدن.

جدول رقم 24 يبين المكان الذي يقض الأفراد حاجتهم اليومية

الاجابات / الاحتمالات	المجموعة الأولى		المجموعة الثانية		المجموعة العامة	النسبة العامة
	ك	%	ك	%		
داخل المدينة	17	85	43	71.66	60	75
خارج المدينة	3	15	17	28.33	20	20
المجموع	20	100	60	100	80	100

- إن ضرورة توفر المحلات والأسواق والمركز المختلفة والخدمات الاجتماعية بصفة عامة يضمن تلبية لكل احتياجات ومتطلبات السكان مما يسهل عملية التكيف الإجتماعي والنفسي لهؤلاء السكان في السكن الجديد على اعتبار أن المدينة الجديدة بنيت في الأساس لكي توفر فرص العمل وحياة أفضل لعدد هام من السكان لهذا يجب أن تتوفر على كل المرافق والخدمات الضرورية لذلك وهذا ما قد أشارت إليه الدكتورة مريم مصطفى:"تهدف خطة تنمية المجتمعات الجديدة إلى تحقيق مستوى أفضل يتوفر من خلالها خلق فرص جديدة وتحسين مستوى الخدمات وتوفير فرص للعمال والحياة والإنتاج والموارد"[1] ومن هذا المنطلق فقد أكد أغلبية أفراد مجتمع البحث أن: "بالمدينة الجديدة كل ما يحتاجونه من أسواق محلات تجارية مراكز اجتماعية وصحية خصوصا في السنتين الأخيرتين بعد فتح الجامعة والمستشفى العسكري وهذا ما يدل على أن المدينة الجديدة علي منجلي رغم أنها في طور الإنجاز إلاّ أنها استطاعت بفضل برامج التنمية المكثفة أن تكون كمدينة جديدة ومركز لقطب جامعي فعال رغم هذا يوجد البعض من أفراد العينة ممن يقضون حاجاتهم من المدينة الأم (قسنطينة) لأنهم

---

[1]- د :مريم مصطفي – مرجع سابق – ص :384-385

تعودوا على ذلك من جهة ولأنهم ما زالوا يعملون بالقرب منها مما يضطرهم لقضـــاء بعــض الحاجات الهامة بها ثم الانتقال في المساء إلى المدينة الجديدة مقر سكناهم .

جواب على السؤال 41

- يذكر سكان المجموعة الأولى أن حيهم يعاني من بعض المشاكل تتلخص أساسا في:

- عدم اكتمال الأشغال الخاصة بتعبيد الطرق والإنارة الليلية.
- عدم الإهتمام بالقمامة (غياب البلدية)
- عدم وجود مساحات واسعة للعب الأطفال
- أما سكان المجموعة الثانية فيرون أن أهم المشاكل تكمن في: عدم توفر وسيلة نقل تنقل السكان إلى مركز المدينة الجديدة
- نقص في المساحة الخضراء ومساحات لعب الأطفال
- تعطل المصعد
- كثرة الضجيج والضوضاء

جواب على السؤال 42

- كانت إجابة المبحوثين مختلفة فيما يخص إيجابيات وسلبيات الصيغتين السكنيتين ففـــي المجموعـــة الأولى خاصة بصيغة السكن الاجتماعي التساهمي كانت الإجابات كما يلي:

<u>الإجابيـــــــــــات</u>:

- تحسن نوع السكن وخصائصه مقارنة مع السكن الاجتماعي الإيجاري
- الحصول على الملكية فور تسديد كل الأقساط
- امتلاك سكن لائق يتوفر على كل الخدمات الضرورية

<u>السلبيـــــــــــات</u>:

- زيادة في سعر الأشغال النهائية
- عدم توفر مساحات واسعة للعب الأطفال
- عدم توفر الخدمات الرئيسية كحارس البناية.

أما عن إيجابيات وسلبيات الصيغة البيع بالإيجار فكانت إجابة أفراد مجتمع البحث كما يلي:

<u>الإيجابيـــــــات</u>:

- ü سكن مريح ولائق
- ü المظهر الخارجي(الأبراج) أعطى منظرا جميلا للمدينة
- ü الموقع الممتاز والذي يطل على الطريق الرئيسي (BOULEVARD)

<u>السلبيــــــــات</u>:

- ü كثرة عدد السكان بالعمارة الواحدة
- ü صغر مساحة لعب الأطفال
- ü زيادة في ثمن الخدمات الرئيسة (LES CHARG)

جواب على السؤال 43

- كانت إجابة أفراد مجتمع البحث عن هذا السؤال مختلفة فهناك من يرى أنه رغم أن القطاع الخـــاص يهدف إلى الربح – باعتباره تاجر - إلى أنه اهتم بنـــوع الســـكن وإتمـــام كـــل المواصـــفات اللازمـــة والمنصوص عليها في العقد وساهم أيضا في التخفيف من حدة أزمة السكن بتوفيره للســـكن فـــي مـــدة زمنية معقولة وبأفضل الأشكال وجودتها. و هناك البعض الآخر يرون القطاع الخـــاص يهـــدف إلـــى الربح فقط ويستخدم كل السبل لذلك على حساب نوعية المواد المستخدمة عدم اكتمال بعـــض الأشـــغال الداخلية وعدم الإتقان في العمل وذلك من أجل السرعة في الإنجاز ولكن ليس كـــل الخـــواص كـــذلك فيوجد من لديهم الخبرة والكفاءات والانضباط ويحافظون على سمعتهم في وسط الإنتاج السكني عامـــة و هذا ما قد عبر عنه معظم أفراد مجتمع البحث.

- إن أغلبية أفراد مجتمع البحث يقتنون حاجياتهم من داخل المدينة لأنها تتوفر على كـــل حاجيـــاتهم و متطلباتهم اليومية (يؤكده الجدول رقم 24).

2 - النتائج حسب الفرضية و مؤشراتها

ثانيا:استخـــــــــــــــــــــــلاص النتــــــــــــــــــائج

تهدف دراستنا إلي معرفة دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة لهدا وضعنا فرضيتين نحاول الآن التحقيق من صحتها من خلال النتائج التي تم الوصول إليها بعد تحليل و تفسير البيانات الميدانية

1- **النتائج العامة:**

1.أ- **النتائج العامة المتعلقة بالمبحوثين:**

- حسب النتائج المتحصل عليها فيما يخص البيانات الشخصية اتضح لنا إن الفئة العمرية الغالية على المجتمع البحت تنحصر بين العمر 30الي 50 سنة و هي فئة في مقتبل العمر و قادرة على تحمل مسؤولية و أعباء الأسرة (يؤكد الجدول رقم 1)
- أغلبية أفراد المجتمع البحث لهم مستوي تعليمة جامعي لدلك بإمكانهم العمل في مختلف الوظائف و بإمكانهم أيضا التفكير بتمعن في القضايا المصيرية خصوصا و إن السكن يعتبر من أهم القضايا التي تتطلب التفكير بجدية قبل اتخاذ أي قرار و من هدا المنطلق اختار أفراد مجتمع البحث السعي للحصول على السكن، و عدم إنتظار السكن الاجتماعي و الذي توزعه الدولة.
- إن أغلبية أفراد مجتمع البحث كانوا يعيشون وسط العائلة الكبيرة و نظرا لكثرة المشاكل المترتبة عن هدا الوضع فضل معظمهم الانفصال عنها و تحمل مسؤولية توفير سكن خاص بهم (وهدا ما يؤكده الجدول رقم 5)
- معظم أفراد مجتمع البحث يسكنون داخل مدينة قسنطينة و في معظم إرجاءها و أحياءها المختلفة.

1.ب- **النتائج المتعلقة بالسكن و خصائصه :**

- اختار معظم أفراد مجتمع البحث العيش في السكن ذو ثلاث غرف و أربعة غرف لأنه يتلاءم و عدد أفراد أسرهم من جهة ومن جهة أخرى لأنه يتوافق و قدراتهم المادية (وهدا ما يؤكد الجدول رقم 9)

- Ø رغم الاختلاف في طريقة الحصول علي السكن في المجموعتين (الأولى و الثانية)إلا أنهما يشتركان في خاصيتين هما :الحصول علي الملكية و المشاركة القطاع الخاص في الانجاز.
- Ø أكد لنا أغلبية أفراد المجتمع البحث توافق مواصفات السكن مع مكان متفق عليه في العقد وهدا م يؤكد الجدول رقم 11 بالإضافة إلى رضي معظمهم علي التصميم العام للنيابة بمعني اهتمام الصيغ السكنية الجديدة بالمظهر الخارجي (وهدا ما يؤكده أيضا الجدول رقم 12)
- Ø أغلبية أفراد مجتمع البحث لم يقوموا بتعديلات علي السكن لأنه يتلاءم و رغبتهم النفسية والاجتماعية أما البعض منهم فقد اختاروا بأنفسهم إنهاء الأشغال النهائية مثل : تركيب البلاط و الرخام واختاروا النوع الذي يفضلونه (وهدا ما يؤكده الجدول رقم 13)
- Ø أغلبية أفراد مجتمع البحث لم يقوموا بتعديلات علي السكن لأنه يتلاءم ورغبتهم النفسية و الاجتماعية أما البعض منحهم فقد اختاروا بأنفسهم إنهاء الأشغال النهائية مثل :تركيب البلاط و الرخام فاختاروا النوع الذي يفضلونه (وهدا ما يؤكده الجدول رقم 13)

1.ت- النتائج المتعلقة بعملية تمويل السكن :

- Ø تختلف قيمة الدفعة الأولي حسب اختلاف حجم السكن و أيضا حسب اختلاف المجموعتين ففي المجموعة الأولى تقدم الدولة إعانة مالية قدرت في السنوات الأخيرة ب 70.000 دج بينما في المجموعة الثانية لا توجد إعانة مالية بل يقدم الصندوق الوطني للسكن مساهمة بنسبة 75% و علي المستفيد تسديدها شهريا لمدة 20 سنة أما عن قيمة الدفع الأولى فهي تختلف بالاختلاف حجم السكن (وهذا ما يؤكده الجدول رقم 14)
- Ø لم يحتاج أغلبية أفراد مجتمع البحث إلي قرض دالك لان معظمهم اختار نوع و حجم السكن و الذي يتوقف وقدراتهم المادية (وهدا ما يؤكده الجدول رقم 15)

1.ث- النتائج المتعلقة بمشاركة القطاع الخاص في إنشاء المدينة الجديدة:

- Ø لقد أكد معظم أفراد مجتمع البحث أن السكن الذي أنجزه القطاع الخاص سواء كان (اجتماعي تساهمي أو بيع بالإيجار) ممتاز ومقبول لأنه يلبي معظم الأذواق ، خصوص تلك الإضافات الجديدة فيما يخص المراق والخدمات (يؤكده الجدول رقم 17).
- Ø أكد أغلبية أفراد مجتمع البحث أن سبب اختيارهم السكن المنجز من طرف القطاع الخاص، أن هذا الأخير لا يستغرق وقت طويل ،وتكلفته في متناول الجميع وهذا يدل على أهمية دورة في إنتاج السكن ، خاصة وانه اثبت وجوده من خلال تنويع العرض السكني واهتمامه بالجانب السوسيو ثقافي للمستفيدين (يؤكد الجدول رقم 18،19).

- أكد معظم المبحوثين على أن تعدد الفاعلين في إنتاج السكن يؤدي إلى المنافسة وفي نفس الوقت يؤدي إلى تنويع العرض السكيني، وهذا ما يتيح لكل فرد ان يختار ما يريده وما يناسبه (يؤكده الجدول رقم 20).
- لقد أكد أغلبية المبحوثين انه رغم اهتمام القطاع الخاص (حسب الصفتين السكينتين) بتحسين وتنويع السكن ، إلا انه لم يهتم بالمساحات المخصصة للعب الأطفال و الحدائق ، فرغم تواجدها إلا أنها غير كافية مقارنة بعدد السكان وعدد الأطفال (يؤكده الجدول رقم 21).

1.ج- النتائج المتعلقة بطريقة العلاقة مع الجيران والحي:

أكد أغلبية السكان أن العلاقة بالجيران و سكان الحي مقبولة لان معظمهم من الفئة المتعاملة والعاملة، وهذه الخصائص سهلت عملية التكيف مع الغير وأحدثت تقارب ثقافي بينهم خصوصا تلك اللقاءات. و التي تجمعهم من أجل التشاور و حل الخلافات أو المشاكل(يؤكده الجدول رقم 22)

- تختلف مسؤولية من يقف على الخدمات الإجتماعية(مثل تعيين عمال النظافة، تعيين الحارس ...إلخ)بين الصيغتين،ففي صيغة السكن الاجتماعي التساهمي تعود المسؤولية للسكان أنفسهم بينما في صيغة البيع باليجار يقوم مسير الحي بكل المهام المتعلقة بالسكان، فدوره هذا محدد في بنود العقد(يؤكده الجدول رقم 23)

- إن أغلبية أفراد مجتمع البحث يقتنون حاجياتهم من داخل المدينة لأنها تتوفر على كل حاجياتهم و متطلباتهم اليومية(يؤكده الجدول رقم 24)

ثالثا: المنهج و أدوات جمع البيانات:

1 - المنهج: "إن المنهج هو الأداة التي من خلالها يتم الفعل العلمي والتي تمكننا من فهم الحقائق والظواهر موضوع الدراسة فصحة البحث العلمي مرهون بصحة المنهج العلمي المستخدم"[1]

وعلى هذا الأساس فطبيعة المشكلة المطروحة (موضوع الدراسة) هي التي تفرض علينا إتباع منهج معين دون غيره وذلك من خلال الخصائص المميزة للظاهرة المدروسة وطبيعة العلاقة التي تربط بين عناصرها وكذلك الأهداف التي يرمي الباحث لتحقيقها.

فانطلاقا من أهداف وفروض الدراسة التي بين أيدينا (دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة) اعتمدنا على المنهج الوصفي الذي يقوم بوصف المجال الخاص والعام وأبرز خصائص المجتمع المدروس فمن خلال هذا المنهج قمنا بجمع الحقائق والبيانات عن مجتمع البحث وأيضا من

---

[1] أحمد عياد، مدخل لمنهجية البحث الاجتماعي، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، 11-2006 ص 35

أفراد العينة المنتقاة من مجتمع البحث ثم قمنا بعملية التصنيف والتحليل ومعالجة البيانات معالجة كيفية وكمية وذلك من أجل الوصول إلى نتائج وتعميمات عن المشكلة المطروحة

كما استخدمنا المنهج الإحصائي والذي ساعدنا في ترجمة الحقائق المتحصل عليها إلى أرقام لتسهيل عملية التعليق والتفسير والحصول على نتائج نهائية بالإضافة إلى استخدامنا المنهج التاريخي وهو من المناهج الضرورية في جميع البحوث الاجتماعية وهذا من خلال سردنا لمراحل التوسع العمراني لمدينة قسنطينة والنمو العمراني بالجزائر بصفة عامة.

2 – **أدوات جمع البيانات:** من بين أهم أدوات جمع البيانات التي استخدمناها في بحثنا (دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة) ما يلي:

2.أ – **الملاحظة: يؤكد علماء المنهجية أن عملية الملاحظة العلمية ليست من العمليات البسيطة والمباشرة بل هي من العمليات المعقدة والتي تتطلب تخطيطا واعيا ودقيقا فالملاحظة هي عبارة عن مشاهدة ومراقبة سلوك أو ظاهرة معينة بصورة دقيقة ثم تسجيل هذه الملاحظات والاستعانة بالأساليب الإحصائية التي حددها الباحث لتحليل بيانات الظاهرة من أجل الوصول إلى أفضل النتائج وأدقها**[1]

وتنطوي الملاحظة على مميزات تجعلها أداة فعالة يمكن عن طريقها الحصول على معلومات وبيانات لا يمكن الحصول عليها بأداة أخرى ذلك باستخدامها ثلاث مقومات رئيسية هي: الانتباه، الإحساس والإدراك فعن طريق هذه المعلومات الثلاثة يمكن الوصول إلى أعلى مستوى ممكن من الدقة العلمية

وقد اعتمدنا على هذه الوسيلة منذ بداية البحث وذلك من خلال الدراسة الاستطلاعية وقد استخدمنا الملاحظة المباشرة وهذا بالذهاب إلى المدينة الجديدة (مجال الدراسة) وملاحظة طرقاتها وشوارعها وعماراتها والمرافق المختلفة التي تتوفر عليها وأهم المميزات التي تمتاز بها كونها مدينة جديدة

كما استخدمناها في مرحلة ملئ الاستمارة عندما قمنا بدخول المنازل ومعرفة خصائص المسكن المنجز من طرف القطاع الخاص كما لاحظنا أيضا ما أضافه بعض المستفيدين من الأشغال النهائية والتي اختلفت من مسكن لآخر لاختلاف الأذواق من جهة و لوجود فروق المادية من جهة ثانية.

كما ساعدتنا هذه الوسيلة في إدراك صدق ما صرح لنا به المقاولين الخواص من خلال ملاحظة ذلك في الواقع لما دخلنا معظم المنازل ووجدنا تطابقا بين تصريحات المقاولين الخواص وتصريحات المستفيدين مع بعض النقائص المسجلة ولكنها تعتبر قليلة

---

[1] **دكتور عمار الطيب كشرود، البحث العلمي ومناهجه في العلوم الاجتماعية والسلوكية، دار المناهج للنشر والتوزيع، عمان الأردن، الطبعة الأولى** 1427 **هجرية** -2007 **م ص** 178

2.ب – المقابلة: تعتبر المقابلة أهم الوسائل المستخدمة في معظم البحوث الاجتماعية لأنها أداة أساسية لجمع البيانات فيعرفها الدكتور نجيب إسكندر بأنها:{ التبادل اللفظي وجها لوجه بين القائم بالمقابلة وبين شخص آخر أو أشخاص آخرين[1]

وتنفرد المقابلة بخاصية أساسية وهي أنها تلزم الباحث أن يحتك مباشرة بالمبحوث فيسأله أسئلة تدور حول موضوع بحثه ويقوم الباحث بتدوين الإجابات ثم يقوم بعملية التصنيف والتحليل والتفسير وتتنوع المقابلة بتنوع التخصصات المختلفة ولكن أهم أنواع المقابلة التي استخدمناها في بحثنا هي كما يلي:

- **المقابلة العامة**: وهي مقابلة المسئولين في المؤسسات العامة والخاصة كمقابلة نائب مدير مؤسسة عدل لتحسين وتطوير السكن كذلك مقابلة مدير OPGI الكائن بالدقسي وأيضا ديوان الإحصاءات والتعداد السكاني حيث تحصلنا هناك على الوثائق الخاصة ببحثنا أهمها الخرائط والبيانات الخاصة بالمقاطعتين رقم 46 و 47 بالمدينة الجديدة علي منجلي زد على ذلك مقابلة نائب رئيس URBACO وكذلك مسئول بمديرية البناء والتعمير DUCH وهذا من أجل الحصول على بعض المعلومات عن المدينة الجديدة وقائمة المقاولين الخواص والبرامج السكنية التي قاموا بإنشائها بالإضافة إلى مقابلة مدير مؤسسة الفجر السيد: الصادق دنبري ومسير الحي بالمقاطعة رقم 74 التابعة لمؤسسة عدل كل هذا من أجل الحصول على أكبر قدر من المعلومات حول المجال الخاص بالدراسة.

- **المقابلة المقننة**: استخدمنا هذه المقابلة لما قمنا بملأ الاستمارة حيث قمنا بطرح أسئلة الاستمارة سؤال تلو سؤال على كل مبحوث ثم سجلنا إجابتهم كما هي دون أي تغيير، و قد كانت هذه العملية صعبة جدا لأنها أخذت منا وقت طويل رغم أن عدد الاستمارات لم يتعدى 80 إستمارة.

<u>2 – ج **الاستمارة**</u>: تعتبر الاستمارة من أهم أدوات البحث في العلوم الاجتماعية وأكثرها شيوعا وانتشارا فتستخدم في البحوث الكشفية وأيضا البحوث الوصفية والتجريبية وتـــعرف الاستمـــارة بأنــــهــــا:{ عبارة عن مجموعة أسئلة تدور حول موضوع معين تقدم لعينة من الأفراد للإجابة عليها وتعد هذه الأسئلة في شكل واضح بحيث لا يحتاج إلى شرح إضافي لفهمها وتجمع معا في شكل استمارة }[2]

---

[1] **نجيب اسكندر و آخرون، الدراسة العلمية للسلوك الاجتماعي،مؤسسة المطبوعات الحديثة، القاهرة** 1961، **ص**: 345.

[2] **أحمد عيادي –مرجع سابق -ص**:121.

ففي بحثنا هذا (دور القطاع الخاص في إنشاء المدن الجديدة) قمنا بإعداد استمارة بحث وفقا لفروض الدراسة وأهدافها وهي مقسمة إلى محاور مرتبة كما يلي وتشمل على 43 سؤالا.

- **المحور الأول**: ويتضمن البيانات الشخصية وتشمل 06 أسئلة حول: السن، الحالة المدنية، المستوى التعليمي، المهنة ومكان الإقامة السابق وإذا كان هذا الأخير مستأجر أو مالك أو مسكن مع العائلة.
- **المحور الثاني**: ويضم 04 أسئلة خاصة بخصائص الأسرة أي كم عدد أفرادها ومن يقف على حاجياتهم وهل هناك أفراد آخرون يسكنون مع الأسرة.
- **المحور الثالث**: وهي بيانات خاصة بالمسكن وخصائصه ويتضمن 11 سؤالا يتعلق بنوع السكن وعدد الغرف وهل هذا العدد كافي بالنسبة لعدد أفراد الأسرة و أيضا الكيفية التي تم بها الحصول على السكن وهل يتوافق هذا الأخير مع المواصفات المتفق عليها في العقد بالإضافة إلى معرفة ما هي أهم التعديلات التي أجريت على السكن وسبب إحداثها.
- **المحور الرابع**: وهي بيانات خاصة بعملية تمويل السكن يتضمن 06 أسئلة تهتم بمعرفة قيمة إعانة الدولة لكلا الصيغتين (الاجتماعي التساهمي والبيع بالإيجار) وعدد الأقساط التي دفعت وقيمة كل قسط
- **المحور الخامس**: ويتضمن البيانات الخاصة بمشاركة القطاع الخاص في إنجاز المدنية الجديدة ويضم 06 أسئلة تدور حول لماذا اختار أفراد مجتمع البحث هذا النوع من السكن ورأيهم في السكن المنجز من طرف القطاع الخاص ومشاركته في إنجاز المدينة الجديدة ورأيهم في تعدد الفاعلين في إنتاج السكن
- **المحور السادس**: وهي بيانات خاصة بطبيعة العلاقة بالجيران وسكان الحي ويضم 08 أسئلة لمعرفة تكيف أو عدم تكيف أفراد مجتمع البحث مع السكن والحي الجديد أي معرفة علاقتهم بالجيران وسكان الحي و من أين يتحصل على حاجياتهم اليومية وأيضا المشاكل التي يعاني منها الحي.

ويجب الإشارة هنا أن هذه الاستمارة قد اشتملت نوعان من الاسئلة محددة يتم الإجابة عليها بنعم أو لا و أسئلة مفتوحة يترك فيها للمبحوث حرية الإجابة وأسئلة لقياس الرأي أو الاتجاه و قد استعملناها في التعليق على الجداول و تحليلها.

<u>2 – د **الوثائق**</u>: اعتمدنا في بحثنا على بعض الوثائق والسجلات الخاصة بمدينة قسنطينة والمدينة الجديدة علي منجلي والمخططات الخاصة بها بالإضافة إلى الجريدة الرسمية وأيضا المعلومات الإحصائية الخاصة بالتقسيم الإداري لمدينة قسنطينة وبالضبط التقسيم الإداري للمدينة الجديدة علي منجلي (مجتمع البحث) وعدد الوحدات بها.

الخاتمـــــة

رغم ما حققته عملية المشاركة بين الدولة و القطاع الخاص : فيما يخص إنتاج السكن من نتائج إيجابية هامة كتحسين و تنويع العرض السكني وجود خدمات إجتماعية جديدة اتساع دائرة المساهمين خاصة ضمن صيغ سكنية جديدة و التي كانت فرصة إثبات دورهم إلا أن دور القطاع الخاص لا يزال محصور بين رأيين متعارضين ، رأي يرى ضرورة استمراره و مشاركته للدولة في عملية إنتاج السكن و تقديم له كل التسهيلات اللازمة مع بقاء الدولة المسئولة و المشرفة على كل المشروعات الخاصة منها و العامة

و رأي آخر ينتقض هذا القطاع و يرى أنه يهدف إلى الربح فقط استنادا لحقيقة ما يرتكبه بعض الفاعلون الخواص من تأخير في مواعيد الإنجاز و ارتكاب بعض الأخطاء فيما يخص الأشغال و التجهيزات الداخلية و هذه الحقيقة قد إلتمسناها : من خلال هذا البحث عند بعض المستفيدين و كانت من أهم السلبيات التي وجهها هؤلاء لدور القطاع الخاص

و على هذا الأساس فإن أفاق المشاركة بين الدولة و القطاع الخاص تستدعي إعادة النظر في بعض القوانين و الإجراءات الإدارية و تعديلاها بما يحقق السهولة في الممارسة و المعاملة بين الطرفين بالإضافة إلى ضرورة نضع شروط أخرى تتعلق الفاعلون الخواص أنفسهم مثل المستوى ، الكفاءة و الخبرة لأجل تفعيل دور القطاع الخاص مستقبلا .

قائمــة المصــادر و المراجـــع

1. المراجـــع باللـــغة العربيـــة:

- **عبد الرؤوف الضبع** علم الاجتماع الحضري (قضايا و إشكاليات) – دار الوفاء لدنيا الطباعة و النشر – الاسكندرية – الطبعة الأولى: 2003.
- **داليا حسين الدردري** المدن الجديدة و إدارة التنمية العمرانية في مصر كتاب الأهرام الاقتصادي (تصدر شهريا عن مؤسسة الأهرام) – العدد 197 – أول مايو: 2004.
- **نخبة من دكاترة علم الاجتماع** تنمية المجتمع من التحديث إلى العولمة، دار الفجر للنشر و التوزيع، جامعة بسكرة، الجزائر – الطبعة الأولى – 2003.
- **السيد عبد المولي** أصول الاقتصاد – دار الفكر العربي – القاهرة 1977.
- **علي حسين يونس** القطاع العام (القانون التجاري) – دار الفكر العربي – القاهرة دون سنة نشر.
- **د. محمد ريـــــاض الأبرش و / د. نبيل مرزوق** خصخصة آفاقها و ابعادها- حوارات القرن الجديد- دار الفكر – دمشق – سوريا – دار الفكر المعاصر – بيروت / لبنان.
- **حسين عمر** موسوعة المصطلحات الاقتصادية – مكتبة القاهرة الحديثة سنة 1995.
- **أحمد زكي بدوي** معجم المصطلحات للعلوم الاجتماعية – مكتبة لبنان – بيروت 1977.
- **محروس اسماعيل** اقتصاديات الصناعة و التصنيع – مؤسسة الشباب – الجامعة الاسكندرية – ط2 – سنة 1992
- **محمود عبد الفضيل** القطاع العام و القطاع الخاص في الوطن العربي (بحوث و مناقشات الندوة الفكرية التي نضمها مركز الدراسات الوحدة العربية بالتعاون مع الصندوق العربي للإنماء الاقتصادي و الاجتماعي) ط1- بيروت – كانون الأول / ديسمبر 1990.
- **عادل حسن** الأفراد في الصناعة – دار الجامعات المصرية – الاسكندرية 1971.
- **رفعت محجوب** التجربة الاشتراكية في الجمهورية العربية المتحدة- بحوث مؤتمر الاقتصاديين العرب – بغداد 1965 مطبعة الإرشاد

.1967

- **يوسف كمال محمد** فقه اقتصاد السوق (النشاط الخاص) – دار النشر للجامعات – القاهرة / مصر ط3 (1418هــ-1998م)

- **عبد الحليم الزيات** التنمية السياسية (دراسة في الاجتماع السياسي) ج2 – البنية و الأهداف – دار المعرفة الجامعية 2002.

- **ضياء مجيد الموسوي** الخوصصة و التصحيحات الهيكلية (آراء و اتجاهات) ديوان المطبوعات الجامعية – الساحة المركزية – بن عكنون – الجزائر ط3 – 2005.

- **المرسي السيد حجازي** الخصخصة (المصطلح و التطبيق) مؤسسة شباب الجامعة – الاسكندرية 1999.

- **القاضي أنطوان الناشف** الخصخصة مراجعة نوال ثلج مسعود – منشورات الحلبي الحقوقية *- بيروت 2000.

- **حسين ابراهيم عايد** دراسة في التنمية و التخطيط الاجتماعي – دار المعرفة الجامعة – الاسكندرية 1990.

- **محمد عباس ابراهيم** (أستاذ و رئيس قسم الانتروبولوجيا) التنمية و العشوائيات الحضرية (اتجاهات نظرية و بحوث تطبيقية) دار المعرفة الجامعية 2000

- **محمد كمال البطريق** تنمية المجتمع المحلي – مكتبة الأنغلومصرية 1969.

- **محمد جمال شديــد**

- **غسان منير حمزة حسنو و علي أحمد الطراح** العولمة و الدولة–الوطن و المجتمع المحلي-دراسات في التنمية و الاجتماع المدني في ظل الهيمنة الاقتصادية و العالمية-دار النهضة العربية –بيروت– لبنان-ط2002/1.

- **مصطفى الخشاب** أستاذ و رئيس قسم علم الاجتماع – جامعة القاهرة- الاجتماع الحضاري – مكتبة الأنغلومصرية 1976.

- **لوجلي صالح الزاوي** (أستاذ علم الاجتماع – قار يونس) علم الاجتماع الحضري – منشورات جامعة قاريونس بن غازي – ط2002/1.

- **مريم احمد مصطفى و عبد الله محمد عبد الرحمان** علم الاجتماع المجتمعات الجديدة – دار المعرفة الاجتماعية سنة 2001.

- **نخبة من أساتذة علم الاجتماع** (كلية الآداب) جامعة الاسكندرية – علم اجتماع المجتمعات الجديدة- دار المعرفة الجامعية-الاسكندرية-يناير2002.

- **السيد عبد العاطي السيد** علم الاجتماع الحضاري – ج2- دار المعرفة الجامعية 2004.
- **حسين عمـــــر** التنمية و التخطيط الاقتصادي- دار الشروق كلية الاقتصاد و الإدارة- جامعة الملك بن عبد العزيز- ط1978/2.
- **اسحاق يعقوب القطب و عبد الإله أبو عياش** النمو و التخطيط الحضاري في دول الخليج العربي- جامعة الكويت- ط1980/1
- **عبد الهادي محمد والي** التخطيط الحضاري (تحليل نظرية و ملاحظات واقعة) دار المعرفة الجامعية- الاسكندرية 1983.
- **عمر صدوق** الطبعة القانونية للمخطط الوطني – ديوان المطبوعات الجامعية – الجزائر 1998.
- **نبيل الصمالوطي** علم الاجتماع التنمية- ط1978/2
- **محمد عبد المنعم نور** الحضارة و التحضر- دراسة أساسية لعلم الاجتماع الحضاري- ملتزم الطبع و النشر- مكتبة القاهرة الحديثة ط1970/1.
- **احمد رشوان** المدينة (دراسة في علم الاجتماع الحضاري)- المكتب الجامعي الحديث- ط5/ دون سنة نشر
- **اسماعيل قيرة** أي مستقبل للفقراء في البلدان العربية؟ - مخبر الإنسان و المدينة- جامعة منتوري قسنطينة- دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع- عين مليلة.
- **مارسيا دلاو** (ترجمة إيناس عفت) تخطيط المدن [الأبعاد البيئية و الانسانية] معهد مراقبة البيئة العالمية (world watch) وثيقة 105 الدار الدولية للنشر و التوزيع- مصر/كندا1994
- **احمد عياد** مدخل لمنهجية البحث الاجتماعي- ديوان المطبوعات الجامعية- الساحة المركزية – بن عكنون/الجزائر - نوفمبر 2006.
- **عمار الطيب كشرود** البحث العلمي و مناهجه في العلوم الاجتماعية و السلوكية – دار المناهج للنشر و التوزيع- عمان/الأردن- ط1427/1هـ، 2007م.
- **نجيب اسكندر و آخرون** الدراسة العلمية للسلوك الاجتماعي- مؤسسة المطبوعات الحديثة- القاهرة 1961.

2. المصـــــــــادر:

- الديوان الوطني للإحصائيات، التعداد العام للسكان و السكن 2007.
- مؤسسة عدل لتحسين و تطوير السكن.
- مديرية السكن و التجهيزات العمومية.
- مؤسسة الفجر للترقية العقارية.

3. المراجـــع باللغـــة الفرنسيـــة:

- Nacira MEGRAOUI CHOUGUIAT – quel habitat pour l'Algérie ? – la nouvelle ville de Constantine – préface du Marc Côte – Saîd Hannachi – Média Plus 2006.

- Marc Côte – Constantine (cité antique & ville nouvelle) - Média Plus- Saîd Hannachi – Constantine 2006.

- Z,ZUCHLLI – Introduction à l'urbanisme opérationnelle & a la composition – vol3 (OPU) Alger – 1984.

- Rapport d'orientation URBACO – plan d'occupation des sols 1er édition-tranche Juin 1994.

فهـــــــرس الجــــــداول

17	يبين سبب اختيار السكن المنجز من طرف القطاع الخاص	
18	يبين توزيع أفراد العينة حسب رضاهم أو عدم رضاهم على المشاركة في إنجاز المدينة	
19	يبين توزيع أفراد العينة حسب رأيهم في تعدد الفاعلين	
20	يبين توزيع أفراد العينة حسب الاهتمام بالمساحات	
21	يبين توزيع أفراد العينة حسب علاقتهم بالجيران	
22	يبين من المسؤول عن القيام بالخدمات الاجتماعية	
23	يبين المكان الذي يقضي الأفراد منه حاجياتهم اليومية	

فهـــــرس المحتويـــــات

- فهرس الخرائط و الأشكال.
- فهرس المحتويـــــــــــات.
- استمـــــــــــارة البحث.

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعـــــــة منتـــــوري
- قسنطينــــــة -

كلية الآداب و العلوم الإنسانية
قسم علم الاجتماع

استمـــــــارة البـــــــحث:

لنيــل شهــادة الماجستيــر في علــم الاجتمـــــاع الحضـــري
دراســــة ميدانيــــة بالمدينـــة الجديـــدة
- علـــي منجلـــي -

ملاحظـــــــة: ضع علامة (+) في الخانة التي تعبر بصدق عن رأيك

دور القطـــاع الخـــاص فـــي إنشـــاء المـــدن الجديـــدة

إعـداد الطالبـــة:
- لمزاود صباح

تحت إشراف الأستـــاذ:
د./ بن السعدي اسماعيل

السنـــة الجامعيـــة: 2008-2009

أولا: البيانـــات الشخصيــــة:

1. الســـن: ☐
2. الحالة المدنية: أعزب ☐ متزوج ☐ مطلق ☐ أرمل ☐
3. المستوى التعليمي: ابتدائي ☐ ثانوي ☐ جامعي ☐
4. المهنـــــة: عامل ☐ عاطل ☐ متقاعد ☐
5. مكان الإقامة السابق: الحي ☐ البلدية ☐ الولاية ☐
6. هل كان السكن السابق: ملك ☐ مستأجر ☐ سكن مع العائلة ☐

ثانيا: خصائــص الأســرة:

1. كم هو عدد أفراد الأسرة؟ ذكور ☐ إنـــاث ☐
2. من يقف على حاجيات الأسرة؟: الأب ☐ الأم ☐ الإثنين معا ☐
3. هل يسكن معك أفراد آخرون؟: نعـــم ☐ لا ☐
4. إذا كان الإجابة بنعم من هم؟: إخوة ☐ أقارب ☐ آخرون ☐

ثالثا: خصائــص السكـــن:

1. ما هو نوع هذا السكن؟ اجتماعي تساهمي ☐
   البيـــع بالإيـــجار ☐
2. ما هو عدد الغرف؟: غرفتين ☐ 3 غرف ☐ 4 غرف ☐ 5 غرف ☐
3. هل هذا العدد كاف بالنسبة لحجم الأسرة؟ نعـــم ☐ لا ☐
4. إذا كان الإجابة بـــ: لا لماذا؟
   - لأن ظروفك المادية صعبة ☐
   - لأن هذا السكن قريب من مكان عملك ☐
   - أسباب أخرى تذكر..................
5. كيف تحصلتم على هذا السكن؟ ☐ ☐ ☐
   - الشراء من المرقي العقاري ☐
   - الشراء من وسيـــط ☐
   - عن طريق عقد ملكية ☐
6. هل تم تحويل ملكية السكن لصالحكم لدى الموثق؟

   نعـــم ☐ لا ☐

7. هل تتوافق مواصفات السكن مع ما كان متفق عليه في العقد؟

نعـــم ☐ لا ☐

8. إذا كانت الإجابة ب: لا أذكر أهم الاختلافات؟

....

....

....

9. هل أنت راضي على التصميم العام للبناية؟

نعـــم ☐ لا ☐

10. هل أجريت تعديلات داخلية على السكن؟

نعـــم ☐ لا ☐

11. إذا كانت الإجابة بـــ: نعم، فما نوعها؟

....

....

رابعا: عمليـــة تمويـــل السكـــــــن:

1. ما هي قيمة إعانة الدولة الممنوحة من طرف CNL؟ ☐
2. ما هي قيمة الدفعة الأولى؟ ☐
3. كم هي عدد الأقساط التي تم دفعها؟ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐
4. ما هي قيمة كل قسط؟ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐
5. هل احتجتم إلى قرض لشراء السكن؟

نعـــم ☐ لا ☐

6. من أين تم الحصول على القرض؟
   1. قرض من العمـــل ☐
   2. قرض من الأصدقاء ☐
   3. تجـــــــارة ☐
   4. حالات أخرى ☐

خامسا: مشاركة القطاع الخاص في إنشاء المدينة:

1. هل السكن المنجز من طرف القطاع الخاص؟

ممتـــــاز ☐ مقبـــول ☐ سيء ☐

2. لماذا اخترت هذا النوع من السكن؟

أ. لأنه لا يستغرق وقت طويل في الإنجاز؟

نعــم ☐ لا ☐

ب. لأنه يسمح بإنهاء الأشغال النهائية؟

نعــم ☐ لا ☐

ت. لأن تكلفته في المتناول؟

نعــم ☐ لا ☐

5. حالات أخرى تذكر ....

....

3. هل أنت راضي على مشاركة القطاع الخاص في إنشاء المدينة الجديدة – علي منجلي-؟

نعــم ☐ لا ☐

4. في حالة الإجابة بــ: نعـــــم أو لا، تذكر الأسباب:

....

....

5. هل تعدد الفاعلين في إنتاج السكن يؤدي إلى:

أ. المنافسة من أجل تحسين العرض؟

نعــم ☐ لا ☐

ب. تنوع العرض و بالتالي حرية الاختيار؟

نعــم ☐ لا ☐

ت. حالات أخرى تذكـــــر.....................................

6. هل الصيغ السكنية الجديدة –بما فيها هذا النوع- تهتم بمايلي:

أ. المساحـــــات الخضـــــراء؟

نعــم ☐ لا ☐

ب. مساحات للعب الأطفــــــال؟

نعــم ☐ لا ☐

سادسا: **طبيعة العلاقة بالجيران و الحي:**

1. كيف هي علاقتك بجيرانك و بسكان الحي؟

جيــدة ☐ مقبـــول ☐ سيئـــة ☐ منعدمـــة ☐

2. هل لك أقارب من الجيران؟

نعــم ☐ لا ☐

3. إذا كانت الإجابة بـــ: نعـــم، هل كان ذلك مقصود؟

نعـــم ☐ لا ☐

4. من المسؤول عن تعيين عمال النظافة؟

أ. السكـــان أنفسهـــم؟ ☐

ب. صاحب المشروع؟ ☐

5. هل لديكم حارس للبناية؟

نعـــم ☐ لا ☐

6. من أين تتحصل على حاجياتك اليومية؟

أ. من داخل المدينـــة؟ ☐

ب. من خارج المدينـــة؟ ☐

7. إذا كانت الإجابة بخارج المدينة، تذكر الأسباب ....

....

8. ما هي المشاكل التي يعاني منها حيكم؟ ....

....

<u>آراء و اقتـــــراحــــات:</u>

1. ماذا وفر لكم السكن الاجتماعي التساهمي، البيع بالايجار؟

أ. أهم السلبيــــات...

ب. أهم الإيجابيـــات...

ت. أهم الاقتراحـــات...

2. يعاب على القطاع الخاص أنه يهدف إلى الربح، فما رأيك؟

....

....